

**CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-JULIEN-DE-COPPEL**  
**COMPTE RENDU Séance du 21 février 2018**  
**Affiché en exécution de l'article L.121-17 du Code des Communes**

L'an deux mille dix-huit, le 21 février à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Julien-de-Coppel, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Dominique VAURIS, Maire.

**Date de la Convocation du Conseil Municipal** : 13 février 2018

**Présents** : Monsieur Dominique VAURIS, Madame Charline MONNET, Monsieur Jean-François BOIRIE, Madame Myriam BLANZAT, Thierry CHANY, Monsieur André BELVERGE, Madame Monique FAURE, Messieurs Alain CROIZET, Dominique SERRE, Mesdames Clothilde GUILLOTIN Lise-Ophélie CHARVILLAT, Monsieur RUGGIRELLO, Madame Lydia VANUCCI, Monsieur Patrick CHAVAROT,

**Absente** : Madame Claire VAN DER HEYDEN

**Pas de procuration**

**Secrétaire de séance** : Madame Charline MONNET

La séance est ouverte à 20h, selon l'ordre du jour, par Monsieur le Maire.

**1 - APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL**

Après lecture du procès-verbal de la séance précédente du 17 janvier 2018, il est adopté à l'unanimité. Monsieur le Maire propose à l'assemblée de rajouter un point N° 18 concernant le contrat d'assurance risques statutaires au Centre de Gestion.

**2 - DELIB N° D01-210218 COMPTE ADMINISTRATIF 2017 BUDGET COMMUNE**

Madame Myriam BLANZAT est élue présidente de l'Assemblée pour l'examen du Compte Administratif 2017 de la commune.

**Résultats constatés :**

**Section de fonctionnement**

- Recettes 2017	889 583.18 €
- Dépenses 2017	<u>797 252.64 €</u>
- <b>Résultat de l'exercice 2017</b>	<b>92 330.54 €</b>
- Excédent reporté 2016	<u>412 499.17 €</u>
- <b>Excédent de clôture 2017</b>	<b><u>504 829.71 €</u></b>

**Section d'investissement**

- Recettes 2017	249 781.90 €
- Dépenses 2017	<u>1 194 603.03 €</u>
- <b>Résultat de l'exercice 2017</b>	<b>-944 821.13 €</b>
- Excédent reporté 2016	<u>588 758.95 €</u>
- <b>Déficit de clôture 2017</b>	<b><u>-356 062.18 €</u></b>

D'où un résultat cumulé excédentaire au 31/12/2017 de **148 767.53 €**.

Monsieur le Maire ayant quitté la salle, le Conseil délibère et il est procédé au vote. Le compte administratif du budget communal 2017 est approuvé à l'unanimité (13 voix).

Madame Myriam BLANZAT cède la place à Monsieur Dominique VAURIS qui reprend la présidence de la séance.

**3 - DELIB N° D02-210218 COMPTE DE GESTION 2017 BUDGET COMMUNE**

Le compte de gestion 2017 de la commune, établi par Madame MUNOZ, receveur municipal, présentant un résultat de clôture identique à celui du Compte Administratif 2017 de la commune, est soumis à l'approbation de l'assemblée qui l'adopte à l'unanimité (14 voix).

#### **4 - DELIB N° D03-210218 AFFECTATION DU RESULTAT 2017 BUDGET COMMUNE**

Après avoir approuvé le compte administratif du budget communal, puis constaté le résultat de l'année 2017, Madame Myriam BLANZAT demande au conseil municipal de se prononcer sur l'affectation des résultats ci-après :

<b>Détermination du résultat à affecter :</b>	
Dépenses de fonctionnement 2017	-797 252.64 €
Recettes de fonctionnement 2017	889 583.18 €
<u>Résultat de fonctionnement 2017</u>	<u>92 330.54 €</u>
Résultat de fonctionnement 2016 reporté	412 499.17 €
<u>Résultat cumulé de fonctionnement 2017 à affecter (si déficit, report en ligne 6)</u>	<u>504 829.71 €</u>
<b>Détermination du besoin de financement de la section d'investissement</b>	
Dépenses d'investissement 2017	-1 194 603.03 €
Recettes d'investissement 2017	249 781.90 €
<u>Déficit d'investissement 2017</u>	<u>-944 821.13 €</u>
Résultat d'investissement 2016 reporté	588 758.95 €
<u>Résultat cumulé d'investissement 2017 (B)</u>	<u>-356 062.18 €</u>
<b>Restes à réaliser au 31/12/2017</b>	
Dépenses d'investissement	-136 282.00 €
Recettes d'investissement	278 971.00 €
Solde des restes à réaliser en 2017(C), origine : subventions	142 689.00 €
<b>Besoin de financement (= B +ou- C) résultat négatif</b>	<b>-213 373.18 €</b>
<b>Affectation</b>	<b>504 829.71 €</b>
a) en réserve compte 1068 (au minimum, couverture du besoin de financement en 4)	213 373.18 €
b) report en fonctionnement, compte 002 en recette	291 456.53 €
<b>Déficit reporté, compte 002 en dépense</b> en ce cas, pas d'affectation)	0,00 €

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité (quatorze voix pour), d'affecter le résultat de fonctionnement 2017.

#### **5 - DELIB N° D04-210218 COMPTE ADMINISTRATIF 2017 BUDGET ASSAINISSEMENT**

Madame Myriam BLANZAT est élue présidente pour l'examen du Compte Administratif 2017 du budget assainissement.

**Résultats constatés :**

##### **Section de fonctionnement**

- Recettes 2017	128 214.97 €
- Dépenses 2017	122 865.10 €
- <b>Résultat de l'exercice 2017</b>	<b>5 349.87 € excédent</b>
- Excédent reporté 2016	39 161.16 €
- <b>Excédent de clôture 2017</b>	<b>44 511.03 €</b>

##### **Section d'investissement**

- Recettes 2017	76 996.69 €
- Dépenses 2017	81 183.44 €

- <b>Résultat de l'exercice 2017</b>	<b>- 4 186.75 € déficit</b>
- Excédent reporté 2016	<u>1 372.31 €</u>
- <b>Déficit de clôture 2017</b>	<b>-2 814.44 €</b>

D'où un résultat cumulé excédentaire au 31/12/2017 de **41 696.59 euros**.

Monsieur le Maire ayant quitté la salle, le Conseil délibère et il est procédé au vote. Le compte administratif du budget d'assainissement 2017 est approuvé à l'unanimité (13 voix).

#### **6 - DELIB N° D05-210218 COMPTE DE GESTION 2017 BUDGET ASSAINISSEMENT**

Le compte de gestion 2017 du budget assainissement, établi par Madame MUNOZ, receveur municipal, présentant un résultat de clôture identique à celui du Compte Administratif 2017 du budget assainissement, est soumis à l'approbation de l'assemblée qui l'adopte à l'unanimité (14 voix).

#### **7 - DELIB N° D06-210218 AFFECTATION DU RESULTAT 2017 BUDGET ASSAINISSEMENT**

Après avoir approuvé le compte administratif du budget communal, puis constaté le résultat de l'année 2017, Madame Myriam BLANZAT demande au conseil municipal de se prononcer sur l'affectation des résultats ci-après :

<b>1 Détermination du résultat à affecter :</b>	
Dépenses de fonctionnement 2017	-122 865.10 €
Recettes de fonctionnement 2017	128 214.97 €
<u>Résultat de fonctionnement 2017</u>	<u>5 349.87€</u>
Résultat de fonctionnement 2016 reporté	39 161.16 €
<b><u>Résultat cumulé de fonctionnement 2017 à affecter (si déficit, report en ligne 6)</u></b>	<b><u>44 511.03 €</u></b>
<b>2 Détermination du besoin de financement de la section d'investissement</b>	
Dépenses d'investissement 2017	-81 183.44 €
Recettes d'investissement 2017	76 996.69 €
<u>Déficit d'investissement 2017</u>	<u>-4 186.75 €</u>
Résultat d'investissement 2016 reporté	1 372.31 €
<b><u>Résultat cumulé d'investissement 2017(B)</u></b>	<b><u>-2 814.44 €</u></b>
<b>3 Restes à réaliser au 31/12/2017</b>	
Dépenses d'investissement	-22 049.00 €
Recettes d'investissement	20 239.00 €
Solde des restes à réaliser en 2017(C), origine : subventions	-1 810.00 €
<b>4 Besoin de financement (= B +ou- C) résultat négatif</b>	<b>-4 624.44 €</b>
<b>5 Affectation</b>	<b>44 511.03 €</b>
a) en réserve compte 1068 (au minimum, couverture du besoin de financement en 4)	4 624.44 €
b) report en fonctionnement, compte 002 en recette	39 886.59 €
	0,00 €
<b>6 Déficit reporté, compte 002 en dépense (en ce cas, pas d'affectation)</b>	

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité (quatorze voix pour), d'affecter le résultat de fonctionnement 2017.

## **8 - DISCUSSION ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2018 de la COMMUNE DE SAINT-JULIEN-DE-COPPEL**

### **PROSPECTIVES 2018. La confirmation aura lieu pendant l'élaboration du BP 2018.**

Les communes de moins de 3500 habitants ne sont pas tenues d'organiser un débat budgétaire. Toutefois, nous choisissons de discuter de nos projets et de nos ambitions. La loi de finance 2018 prévoit un gel des baisses de la Dotation Globale de Financement. L'état maintient la pression sur les collectivités. C'est pourquoi les grosses collectivités sont contraintes à ne pas augmenter de plus 1,2% leurs dépenses de fonctionnement, y compris l'inflation. Les autres collectivités sont invitées pour l'instant, à faire de même. Il est énuméré ci-après une liste des interventions essentielles prévisionnelles. Il sera établi des priorités lors de l'élaboration du budget prévisionnel 2018, en fonction des moyens disponibles. Certaines de ces opérations pourraient ne pas être réalisées sur ce budget.

### **AMENAGEMENTS D'EMBELLISSEMENT DIVERS**

Aménagement salle Priestley : Eclairage expo, paravent  
Aménagement MA, panneau lisse pour écran de projection,  
Aménagement accès aire de jeux et city  
Eclairage MA salle principale  
Eclairage salle de classe Jean-Pierre

### **AMENAGEMENTS PMR**

Aménagement Maison des Associations  
Aménagement Salle Des Fêtes  
Aménagement rez -de- chaussée accueil mairie APC

### **TRAVAUX DE MODERNISATION DIVERS**

Complément d'éclairage public en divers lieux, Champ Blanchon, Le Cerfeuil, City jeux  
Réfection des plafonds vestiaires du foot  
Aménagements électricité local pompiers du bourg  
Continuation des mises en sécurité électriques  
Changement générateur chaleur de la SDF  
Changement des deux défibrillateurs  
Lettrage fronton école

### **PROJETS EN MONTAGE DE FINANCEMENT**

Presbytère logements et commerces

### **TRAVAUX DE VOIRIES DIVERS**

Travaux sécurité Gauthier  
Travaux enrobé portion route Layras / Les Coins  
Travaux enrobé portion route d'accès à Roche  
Travaux dans les chemins avec les agriculteurs  
Divers travaux d'enrobé dans les villages et les deux bourgs  
Réfection complète rue du 16 décembre 1943 été 2018  
Sécurisation terrain foot côté du Breuil  
Panneautage directionnels des villages  
Travaux de réparations des poteaux et bouches incendie  
Accès aire de jeux vers tennis  
Clôture aire de jeux vers tennis

### **ACHATS DIVERS**

Drapeau 39/45  
Equipements déneigement pour petit tracteur  
Pare-neige pour tournant de La Garenne à Roche  
Appareil photos pour mise à disposition d'André  
Ordinateur portable Stéphanie MD pour la cuisine  
Meuble vestiaire entrée école

Panneaux affichage pour associations  
Panneaux affichage pour élections  
Racks à vélos pour parvis de l'école  
Mobilier extérieur parvis école, bancs, jardinières ....

#### **9- DELIB N° D07-210218 PERSONNEL CONTRAT POUR ACCROISSEMENT TEMPORAIRE D'ACTIVITE**

Madame Myriam BLANZAT, expose à l'assemblée délibérante qu'il est nécessaire de recruter un agent contractuel pour faire face à un besoin lié à l'accroissement temporaire d'activité pour la mise en place la nouvelle organisation générale du nouveau groupe scolaire.

En application de l'article 3 – 1° de la loi n° 84-53 du 26/01/1984 ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, notamment son article 3 – 1°;

Le Conseil Municipal à l'unanimité décide :

- La création d'un poste d'agent contractuel dans le grade d'Adjoint technique 2<sup>ème</sup> classe 1<sup>er</sup> échelon, pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité pour la période du 26 février 2018 au 6 juillet 2018 inclus.

Cet agent assurera des fonctions d'Adjoint technique à temps non complet pour une durée hebdomadaire de service de 22 heures annualisées.

La rémunération de l'agent sera calculée par référence à l'indice brut 347 du grade de recrutement.

Les crédits correspondants sont inscrits au budget de l'exercice en cours.

#### **10- DELIB N° D08-210218 PERSONNEL AVENANT AU CONTRAT POUR AU ACCROISSEMENT TEMPORAIRE D'ACTIVITE PERSONNEL MUNICIPAL – AVENANT CONTRAT**

Madame Myriam BLANZAT rappelle le contrat pour accroissement temporaire d'activité, créé pour faire face à l'effectif d'élèves important de la dernière rentrée scolaire et l'organisation générale du nouveau groupe scolaire.

En application de l'article 3 – 1° de la loi n° 84-53 du 26/01/1984 ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, notamment son article 3 – 1°;

Considérant le contrat signé du 10 août 2017 jusqu'au 9 août 2018 pour 28 heures hebdomadaires annualisées,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide, de porter la durée hebdomadaire de service à 31 heures hebdomadaires annualisées, en accord avec l'agent concerné à compter du 26 février 2018 jusqu'à la fin dudit contrat.

La rémunération de l'agent sera calculée par référence à l'indice brut 347 du grade de recrutement.

La dépense en résultant est inscrite au budget de l'exercice en cours.

#### **11- DELIB N° D09-210218 PERSONNEL CREATION ET SUPPRESSION DE DEUX POSTES PERSONNEL MUNICIPAL – SUPPRESSIONS ET CREATIONS DE POSTES**

Madame Myriam BLANZAT informe l'assemblée que deux agents communaux peuvent bénéficier, par ancienneté sur leur poste respectif, d'un avancement de grade.

A cet effet, elle propose à l'assemblée le tableau d'avancement suivant :

Création de poste :

GRADE	Durée hebdomadaire de travail	Date d'effet
Adjoint Administratif principal 1 <sup>ère</sup> classe	35/35 <sup>ème</sup>	1 <sup>er</sup> mars 2018
ATSEM principal 1 <sup>ère</sup> classe	28.5/35 <sup>ème</sup>	1 <sup>er</sup> mars 2018

Suppression de poste :

GRADE	Durée hebdomadaire de travail	Date d'effet
Adjoint Administratif principal 2 <sup>ème</sup> classe	35/35 <sup>ème</sup>	28 février 2018
ATSEM principal 2 <sup>ème</sup> classe	28.5/35 <sup>ème</sup>	28 février 2018

Vu les tableaux de propositions d'avancements de grades transmis pour passage à la Commission Administrative Paritaire du Centre de Gestion de la Fonction Publique du 15 mai 2018.

Vu les demandes de suppressions avec créations d'emplois simultanées transmises au Comité Technique du 24 avril 2018.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré décide, à 11 voix pour et 3 abstentions, afin de concrétiser ces avancements de grade dus à l'ancienneté, de valider les créations et suppressions de postes proposées dans les tableaux ci-dessus aux dates mentionnées.

Il donne tout pouvoir à Monsieur le Maire pour procéder aux formalités qui résultent de ces modifications.

Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés dans ces emplois sont inscrits au budget.

**12- DELIB N° D10-210218 VOIRIE CHOIX ENTREPRISE TRAVAUX DE RUE DU 16 DECEMBRE ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE TRAVAUX DE VOIRIE RUE DU 16 DECEMBRE 1943**

Monsieur le Maire expose qu'en vue de la réalisation de travaux de voirie rue du 16 décembre 1943, il convient de choisir le prestataire qui effectuera les travaux.

Six entreprises ont répondu à l'Appel d'Offres.

Les membres de la commission d'Appel d'Offres réunis le 2 février 2018, ont retenu la société CYMARO :

désignation	Montant	Entreprise attributaire
Travaux de voirie rue du 16 décembre 1943 et délestage des eaux pluviales versant est de Lydes	99 524.50 € HT	CYMARO Rue de la Rybeyre 15500 MASSIAC

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité, conformément aux articles L 2122-21 et suivants du code général des collectivités territoriales, décide d'autoriser Monsieur le Maire à signer, au nom et pour le compte de la Commune de Saint Julien de Coppel, le marché susvisé, les éventuels avenants, toutes les pièces s'y rapportant, et à solliciter les éventuelles subventions.

Les crédits nécessaires sont prévus au budget commune sur l'imputation 2315 opération Voirie.

### **13- DELIB N° D11-210218 RENTREE SCOLAIRE 2018 Choix semaine 4 jours**

Charline MONNET rappelle à l'assemblée le courrier en date du 20 novembre dernier dans lequel l'inspecteur d'académie nous rappelle le décret 2017-1108 du 27 juin 2017 relatif à l'organisation du temps scolaire pour la rentrée 2018. Le décret lui permet d'autoriser l'organisation de la semaine d'enseignement scolaire de 8 demi-journées sur 4 jours. La décision doit être exprimée par l'autorité communale avant le 3 avril.

Charline MONNET explique qu'une enquête, à l'initiative des représentants des parents d'élèves, a été adressée aux parents d'élèves pour qu'ils se prononcent sur de le maintien ou pas de la semaine de 4.5 jours. Le résultat est le suivant :

Sur 65 réponses :

- ❖ 25 familles sont pour la conservation de la semaine de 4.5 jours,
- ❖ 36 familles sont pour le retour de la semaine de 4 jours.

Le Conseil d'Ecole en date du 9 février a voté pour le retour de la semaine de 4 jours. Le résultat du vote était le suivant :

- ❖ 8 voix pour le retour de la semaine de 4 jours
- ❖ 4 voix contre
- ❖ 2 abstentions.

Après avoir eu les différents résultats, le Conseil Municipal doit se positionner pour le retour ou pas de la semaine de 4 jours.

Après avoir discuté de la pertinence ou pas d'une telle décision, le Conseil Municipal entérine la décision du Conseil d'Ecole pour le retour de la semaine de 4 jours, à 11 voix pour et 3 abstentions.

Cette décision implique une modification des horaires journaliers de l'école, soit les lundi, mardi, jeudi, vendredi de 8h30 à 12h et de 13h45 à 16h15.

Ces horaires sont portés à la connaissance du Conseil Départemental qui doit donner son accord en regard des transports scolaires.

### **14 - DELIB N° D12-210218 PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT Opération multiple rural « ancien presbytère »**

<b>MONTANT DE L'OPERATION</b>	<b>HT</b>
DEPENSES DIRECTEMENT LIEES A L'OPERATION	473 351.43 €
DEPENSES INDIRECTES liées à l'opération	45 000.00 €
TOTAL DES TRAVAUX à charge de la commune	518 851.43 €
TOTAL DES TRAVAUX à CHARGE OPHIS	207 438.89€
TOTAL DES TRAVAUX OPHIS ET COMMUNE	726 290.32€
<b>PLAN FINANCEMENT</b>	<b>HT</b>
ETAT DOTATION D'EQUIPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX (DETR) 30% Plafonnée à 500 000€ HT travaux	150 000.00 €
CONSEIL DEPARTEMENTAL FIC IMMOBILIER LOCATIF 25% plafonné 480 000 HT travaux	118 337.86 €
FEDER matériaux biosourcés sur 50 000 € HT éligibles 60%	30 000.00 €
PARTICIPATION PREVISIONNELLE DE L'OPHIS	200 000.00 €
MONTANT DES PARTICIPATIONS PREVISIONNELLES	498 337.86 €
<b>MONTANT DE L'OPERATION A LA CHARGE DE LA COMMUNE</b>	<b>TTC 331 722.75</b>

Après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve, à l'unanimité, le projet présenté ainsi que son plan de financement prévisionnel, et décide de :

- solliciter les aides financières dans le cadre de ces travaux,
- autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents se rapportant au projet.

Il est à noter que la recevabilité du dossier pour le financement par le FIC immobilier locatif est soumise à la remise des prix des entreprises(marchés) et non plus à la remise du dossier APD du Maître d'œuvre(Avant-Projet Détaillé).

**15 - DELIB N° D13-210218 OPERATION MULTIPLE RURAL « ancien presbytère »**  
**Fixation du loyer du commerce**

Charline MONNET informe l'assemblée que le conseil Municipal doit se prononcer sur la surface du local commercial à faire prendre en charge par le locataire et sa valeur locative pour le calcul du loyer annuel.

Elle leur fait part que dans son courrier en date du 29 août 2017, la Direction Générale des Finances Publiques a donné son avis sur la valeur vénale du local commercial, soit :

**50€ par m<sup>2</sup> annuel.**

A l'unanimité, après discussion, le Conseil Municipal :

- Fixe le loyer à cinquante euros (50€) par m<sup>2</sup>, soit quatre mille sept cent cinquante euros annuels (4750€) pour 95 m<sup>2</sup> de surface commerciale.  
Ce montant est intégré au projet de bail commercial, par délibération n° D14-210218,

Demande à Monsieur le Maire de déposer les dossiers de financement des travaux liés à l'opération multiple rural

**16 - DELIB N° D14-210218 OPERATION MULTIPLE RURAL « ancien presbytère »**  
**Projet bail commercial**

Charline MONNET fait part à l'assemblée que le local à usage commercial situé au rez-de-chaussée place de la fontaine doit faire l'objet d'un contrat de droit privé.

Elle sollicite la délibération du conseil municipal sur le projet de bail dont elle donne lecture.

A l'unanimité, les membres présents habilite Monsieur le Maire à signer le bail le moment venu, conformément au projet présenté et annexé à la présente délibération. Ils précisent qu'ils :

- sont favorables à la rédaction présentée,
- actent les propositions relatives au preneur,
- valident la désignation du local à prendre ainsi que les charges et conditions détaillées,
- acceptent le loyer fixé par délibération D13-210218 et repris dans le projet de bail ainsi que les conditions de révisions du loyer (indice trimestriel des loyers commerciaux constaté à la signature du bail), et du dépôt de garantie,
- charge Monsieur le maire à procéder à la signature de l'acte et à son enregistrement.



**MAIRIE**  
**63160 SAINT- JULIEN –DE- COPPEL**  
Tel : 04 73 68 42 81  
E-mail :  
mairiestjulliendecoppel@wanadoo.fr

## **PROJET BAIL COMMERCIAL**

**DU 1<sup>er</sup> xxxx 2019 AU 31xxxx2028**

**concernant les locaux situés à :**

**Saint-Julien-de-Coppel (Puy-de-Dôme), place de la fontaine, ancien presbytère**

**ENTRE :**

**LA COMMUNE DE SAINT- JULIEN- DE-COPPEL**, représenté par Dominique VAURIS, en sa qualité de Maire, **LE BAILLEUR, d'une part,**

**ET :**

**Madame Stéphanie PAGES,**

Née le 25/07/1974 à Clermont-Ferrand, de nationalité française  
Demeurant rue de la tour à Contournat Saint-Julien-de- Coppel  
Lié à Monsieur Ludovic PLESSIS par un pacte civil de solidarité déclaré au Greffe  
du Tribunal d'Instance de Clermont-Ferrand et inscrit sur le registre tenu à cet effet  
par ledit tribunal à la date du 6/03/2013 sous le n°,992709, pour un fonds lui  
appartenant en propre

**LE PRENEUR, d'autre part**

### **BAIL COMMERCIAL**

Décret 53-960 modifié du 30 septembre 1953

Loi Pinel 2014/626 modifiée du 18 juin 2014

### **PROPRIETAIRE**

LA COMMUNE DE SAINT- JULIEN- DE -COPPEL, régulièrement représentée par Monsieur Dominique VAURIS, Maire de la commune de Saint-Julien-de-Coppel, ayant tous pouvoirs à cet effet, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2018 dont elle déclare être propriétaire du terrain et du bâtiment édifié dessus.

### **DUREE**

Laquelle, a, par les présentes, donnée à bail à loyer pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter du xxxxx 2019 pour finir à pareille jour l'an 2028.

- Sauf la faculté pour le preneur de le faire cesser à l'expiration d'une période triennale par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à

l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- Sauf la même faculté pour le bailleur s'il entend démolir et reconstruire ou surélever l'immeuble existant, construire un local d'habitation ou exécuter des travaux prescrits et autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, ou affecter l'immeuble à un autre usage.

## LOCATAIRE

L'entreprise individuelle au nom propre de PAGES Stéphanie, exploitant du multiple rural, dont le siège social est fixé place de la fontaine à Saint-Julien-de-Coppel, immatriculée au Registre du Commerce de Clermont-Ferrand sous le numéro xx

## DESIGNATION

Les locaux dépendent d'un immeuble dénommé « ancien presbytère » sis place de la fontaine à Saint-Julien-de-Coppel, Puy-de-Dôme, le local se situe en rez-de-chaussée, soit une superficie commerciale approximative de 95 m<sup>2</sup>.

L'accès au local s'effectue par l'entrée place de la fontaine

L'ensemble figurant au cadastre de ladite commune section AC sous le numéro 93, pour une contenance de 113 ares environ.

Tels que lesdits biens existent dans leurs états actuels, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visité préalablement.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et aux conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter.

### **Article 1 : état des lieux - entretien - jouissance**

1. Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état autre que celles qui seraient nécessaires pour maintenir les lieux loués clos et couverts.  
Il sera dressé contradictoirement entre les parties un état des lieux, qui sera annexé au présent bail, aux frais du preneur. Faute de cet état des lieux, le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.
2. Il les entretiendra en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant tout le cours du bail et il les rendra tels à sa sortie.
3. Il en jouira raisonnablement et suivant la destination qui leur est donnée comme indiqué au paragraphe « destination des lieux ». Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations et détériorations qui seraient faites dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.
4. Diagnostics
  - a. état des risques naturels et technologiques  
Les locaux entrent dans le champ d'application des articles L125-5 et R125-23 du code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels prévisibles, prescrit et sismiques.
  - b. amiante  
Conformément aux dispositions des articles R1334-16 et R1334-29-4 du Code de la santé publique, le bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties

privatives constituant les locaux et avoir constitué le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP)

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du bailleur.

c. diagnostic de performance énergétique

Les locaux entrant dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est communiqué au preneur, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic de performance énergétique des lieux loués datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par xxxxx expert, répondant aux diverses exigences posées par les articles L.271-6 et R271-1et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code et dont une copie est annexée aux présentes. Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

## **Article 2 : garantie**

Le preneur devra tenir les locaux loués garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant personnellement, en qualité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

## **Article 3 : destination des lieux**

Les locaux présentement loués devront servir exclusivement à l'activité commerciale de multiple rural : bar snacking, menu du jour, dépôt boulangerie, viennoiseries, pâtisserie, épicerie, dépôt de journaux, jeux de grattage et services (dépôts colis...)

Le preneur ne pourra sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, ni la nature du commerce exploité dans les locaux loués. Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception en se conformant à la procédure prévue par la loi et de recueillir son accord par écrit.

Le preneur déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

## **Article 4 : travaux - réparations - embellissement**

1. Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucuns travaux de quelque nature que ce soit, constructions nouvelles, améliorations, changement de distribution, percement de murs, cloisons ou planchers, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Les travaux qui seraient autorisés seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur sera responsable à l'égard du bailleur de toutes conséquences dommageables pouvant résulter des travaux ainsi réalisés.

En outre, le preneur devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une assurance pour les dommages afférents aux dits travaux et toute assurance prévue par la loi en matière de construction. Il devra en justifier auprès du bailleur en lui fournissant l'avenant de cette assurance avant le début des travaux.

2. Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur pendant le cours du bail resteront la propriété du bailleur à la fin du bail, sans aucune indemnité

pour le preneur, à moins que le bailleur ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur ce qu'il pourra exiger de celui-ci, même s'il a autorisé lesdits travaux.

3. Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le bailleur jugerait nécessaire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit leur importance, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption sauf cas de force majeure.

Il devra de même, supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sauf son recours contre qui il y aura lieu.

#### **Article 5 : conditions générales**

1. Le preneur ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance. Il devra exercer une surveillance sur son personnel et veiller à sa bonne tenue ; il veillera à ne faire aucun dépôt de marchandises ou objets quelconques sur les passages d'accès du même ensemble immobilier et autres lieux communs s'il en existe.
2. Il satisfera aux charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment en ce qui concerne le balayage, l'arrosage, l'éclairage et il remboursera au bailleur celles de ces charges avancées par lui ainsi que les prestations et fournitures.

Il se conformera à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

3. Il devra faire nettoyer, dégraisser à ses frais les conduits de hotte aspirante desservant les lieux loués, toutes les fois que ce nettoyage sera exigé par les règlements en vigueur et au moins une fois l'an.  
De convention expresse, il ne pourra être fait usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente et notamment de poêle à bois, cheminée.
4. Il devra signaler immédiatement au bailleur les fuites d'eau, courts-circuits, ou incendies de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet.
5. Il ne pourra pendant les gelées, jeter des eaux ou autres dans les tuyaux de descente, ni jeter dans les gouttières ou dans la cour aucune ordure ni aucun débris quelconque.  
Les frais de réparation aux tuyauteries et cabinets d'aisances ou aux tuyaux de descente qui seraient nécessités par le fait du preneur seront à sa charge.
6. Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, à lui-même, aux gens à son service, à sa clientèle, ni faire aucune réclamation contre lui dans le cas où l'eau ou l'électricité viendraient à manquer ou seraient insuffisants aux besoins de son activité.
7. Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou de l'administration municipale pour n'importe quelle cause, sauf bien entendu recours directs contre l'auteur du trouble.

8. Dans aucun cas, même après décès, il ne pourra être fait dans les locaux loués, aucune vente publique de meubles ou objets mobiliers.
9. Il aura à sa charge les fermetures du bâtiment.

#### **Article 6 : visite des lieux**

Le preneur devra laisser le bailleur et son architecte visiter les lieux loués au moins une fois par an pour s'assurer de leur état.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou pendant les six derniers mois du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux tous les jours par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire ou de son avocat et aux horaires convenus d'un entre eux d'un commun accord.

Si par le fait du preneur, le propriétaire ne pouvait faire visiter les lieux loués, les mettre en location, en faire la livraison à un nouveau locataire ou les occuper par lui-même, si telle était son intention à l'époque fixée pour la fin du bail, il aurait droit à une indemnité de tous dommages-intérêts.

#### **Article 7 : impôts – Taxes – Contributions et charges diverses**

1. Le preneur acquittera d'une façon générale tous les impôts, et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque ; il devra en justifier au bailleur à toute réquisition.
2. Il acquittera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, la taxe d'assainissement, et généralement toutes contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires.
3. Enfin, il paiera sa consommation d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs, s'il en existe, sinon au quittancement.
4. De plus, en cours de bail, le bailleur doit informer le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

#### **Article 8 : assurances**

Le preneur assurera et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail contre les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts provenant du gaz, de l'électricité et des eaux, les meubles meublants, objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que leurs risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable.

Il devra également contracter une assurance contre les bris des vitres du local.

Ces assurances seront souscrites pour une valeur qui ne devra pas être inférieure à la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Il acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera de tout à toute réquisition du bailleur.

Il fournira chaque année au bailleur copie de l'attestation d'assurances.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée, et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur, par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées du privilège du bailleur ; la résiliation de bail valant en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

#### **Article 9 : cession – sous-location**

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, sans 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. Il pourra toutefois, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans son activité, ou une sous-location totale au locataire du fonds en cas de mise en gérance libre dudit fonds.

Toute cession ou sous-location, pour être valable, devra être faite par acte notarié ou sous seing privé en présence du bailleur ou lu dûment appelé ou par autorisation expresse et par écrit donnée par lui préalablement à la cession ou à la sous-location. Celle-ci ne pourra être consentie moyennant un prix inférieur à celui du présent bail.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code du Commerce (sauvegarde), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

A cet effet, un exemplaire original signé des parties, de l'acte de cession ou de sous-location sera délivré au bailleur, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct, et cela dès avant la première publication légale de la vente du fonds, étant précisé que tous ceux qui deviendront cessionnaires du présent bail demeureront tenus envers le bailleur solidairement entre eux et avec le preneur au paiement des loyers et à l'entière exécution du bail pendant toute sa durée, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient cédé leur droit au bail.

Au cas où la cession n'aurait pas été régulièrement notifiée au propriétaire, le cessionnaire restera responsable à l'égard de celui-ci de toutes les dettes éventuelles du cédant.

#### **Article 10 : obligation du bailleur**

De son côté, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage.

#### **Article 11 : garantie**

Le bailleur s'interdit formellement de louer, à qui que ce soit, tout ou partie dudit bâtiment pour y exploiter une activité commerciale ou similaire à celle du preneur, à peine de tous dommages-intérêts envers ce dernier, sans préjudice du droit qu'il aurait de faire fermer l'établissement concurrent.

#### **LOYER**

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de QUATRE MILLE SEPT CENT CINQUANTE Euros, (4750€) que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur, par mensualités égales de TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS, (395€) le premier jour de chaque mois.

En sus du loyer et si le bailleur le désire en même temps que lui, sinon une fois l'an, le preneur acquittera les impôts et charges ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus à l'article 7 des charges et conditions.

Etant expressément stipulé :

- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou en cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions du présent bail, il sera si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrances restés sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause : que l'offre ou l'exécution ultérieure ne pourront arrêter l'effet de cette clause.
- et que, s'il ya lieu d'y recourir, l'expulsion du preneur ou de ses cessionnaires aura lieu par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.
- en cas de décès du preneur au cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du présent bail.

### REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera susceptible d'être révisé après l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prévues par la législation en vigueur, l'indice de référence étant le dernier indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'I.N.S.E.E.

### DEPOT DE GARANTIE

Dès avant les présentes, le preneur a versé au titre de dépôt de garantie la somme de TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS (395 €) représentant un mois de loyer.

Cette somme sera remboursée au preneur en fin de jouissance après déménagement ou départ et remise des clefs, déduction faite de toutes les sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le preneur.

Les droits réciproques des parties demeurent réservés jusqu'au règlement définitif des loyers et charges, quelle que soit la date de la fin de jouissance.

Le remboursement reste également subordonné à l'état des lieux qui doivent être rendus à la sortie du preneur comme il a été prévu à l'article 1 - 2° des conditions du présent bail.

Le montant de ce dépôt sera augmenté ou diminué chaque fois que le loyer subira une modification de manière que le dépôt corresponde toujours à une somme égale à la valeur de deux mois de loyer sans taxe, la différence devant être versée au bailleur avec le premier terme modifié ou retenue par le preneur sur ledit terme.

En cas de résiliation du présent bail prévue comme il est dit ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt en garantie par le preneur restera acquise au bailleur à titre d'indemnité et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

### FRAIS

Tous les frais, droits, honoraires et vacations des présentes et tous ceux qui seront les suites, seront supportés par le preneur qui s'y oblige expressément.

### ENREGISTREMENT

A la demande du bailleur, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement ainsi que tout renouvellement.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives comme il est indiqué en tête des présentes.

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES

A SAINT- JULIEN- DE- COPPEL, LE 2019

LE BAILLEUR,

LE PRENEUR,

**17 – DELIB N° D15-210218 ASSAINISSEMENT REVISION DU SCHEMA DE ZONAGE APPROBATION DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR REVISION DU SCHEMA DE ZONAGE ASSAINISSEMENT – APPROBATION RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Monsieur le Maire rapporte à nouveau les conclusions de l'enquête publique relatives à l'actualisation du zonage assainissement de la commune, émises par Monsieur Gilles MARQUET, commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

Aussi, dans la continuité de la procédure d'enquête publique, il propose au conseil municipal l'examen des conclusions.

Après analyse, discussion et proposition de la commission assainissement et de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal **unanime** :

- acte favorablement l'avis général émis par le commissaire enquêteur dans les conclusions de son rapport ;
- confirme le choix de maintien du «secteur de La Boissière Est, Le Magnant, St-Julien» (*une partie du bourg de Saint-Julien est en assainissement collectif*) en zone d'assainissement non collectif. La commune, avec le SPANC de Billom communauté suivra les travaux de mise aux normes pour pallier aux recommandations émises par Monsieur MARQUET ;
- confirme le choix de maintien du «secteur de Roche» en zone d'assainissement non collectif. L'enquête sur le terrain, avec les services, a permis de confirmer que seule une propriété bâtie ne dispose pas de terrain. La commune facilitera les rencontres et les aménagements.
- commente la réserve n°2 «secteur Le Cerfeuil». L'étude de sol effectuée en 1995 ne localise pas avec précision l'emplacement du sondage. Nous avons, à partir du plan de la Direction Départementale des Territoire (DDE à l'époque) déterminé qu'il s'agirait de la parcelle ZN 239 (retranscrite à tort ZN 139, sur le rapport). Cette parcelle est construite d'une maison individuelle depuis les années 1990 et dispose d'un assainissement individuel. Le diagnostic de l'installation réalisé en 2013 fait apparaître des dysfonctionnements que le propriétaire doit corriger.

**18 - DELIB N° D16-210218 CONTRAT D'ASSURANCE DES RISQUES STATUTAIRES**

Vu la loi n° 54-53 du 26/01/1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et notamment l'article 26,

Vu le décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 (alinéa 2) de la loi n° 84-53 du 26/01/1984 relatif aux contrats d'assurances souscrits par les Centre de gestion pour le compte des collectivités locales et établissement territoriaux.

Myriam BLANZAT expose :

- l'échéance au 31 décembre 2018 du contrat d'assurance groupe proposé par le Centre de Gestion pour couvrir certains de ses risques financiers découlant des règles statutaires (congé pour indisponibilité physique et décès);
- que le Centre de gestion peut souscrire un tel contrat pour son compte, en mutualisant les risques,

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

- le renouvellement du contrat d'assurance des risques statutaires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour une période de quatre ans:
- charge le Centre de gestion de mettre en œuvre, pour le compte de la commune, les procédures de mise en concurrence relatives au renouvellement du marché.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer les conventions en résultant.



## **QUESTIONS DIVERSES et INFORMATIONS**

### **SIVOM DE L'ALBARET**

Monsieur le Maire donne lecture d'un courrier émanant du SIVOM, indiquant la démission de la présidente. Des réunions auront lieu prochainement pour élire un(e) nouveau président(e) et un nouveau bureau.

Le syndicat est actuellement dans une passe difficile. Le contrat du conducteur de travaux n'a pas été prolongé. Compte tenu de différentes évaluations dans la dévolution des travaux, une réflexion de fond est engagée.

### **CEREMONIE DU 19 MARS COMMEMORATION DE LA GUERRE D'ALGERIE**

La cérémonie aura lieu le dimanche 18 mars à 11h.

### **PERSONNEL**

Le garde-Champêtre a demandé une prolongation de six mois de sa mise en disponibilité pour convenances personnelles.

### **SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ASSAINISSEMENT DE LA REGION EST DE CLERMONT FERRAND (SIAREC)**

Monsieur le Maire nous rappelle notre adhésion à ce syndicat. Cette adhésion implique sa représentation en son sein. Monsieur le Maire demande à l'assemblée la candidature de deux membres pour représenter la commune. Après discussion, il s'agit de : Myriam BLANZAT et de Monique FAURE.

### **PAS DE PUBLIC**

**Prochaine réunion du conseil municipal : mercredi 21 mars 2018**

**Fin de la séance à 23 h**