

COMMUNE DU TALLUD

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2019

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-cinq juin, le Conseil Municipal de la Commune du Tallud dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie sous la présidence de M VOY Didier, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 19

Date de convocation du Conseil Municipal : 19 juin 2019

PRESENTS : M VOY, M CUBAUD, Mme THIBAUT, M BILLEROT, Mme GAUDIN-LESURTEL, M VOGEL, M GAUTREAU, M DEVINCENZI, Mme GEOFFRION, Mme FOURRE, M BAUDRY, , Mme METAIS, M DAVID, M COHÉ ,Mme AIMARD

ABSENTS EXCUSES : Mme PACAULT donne pouvoir à Mme THIBAUT
M ROBERT

ABSENT : Mme POUPARD, M CHARON

SECRETAIRES DE SEANCE : M COHÉ

Le compte rendu du conseil municipal du 25 mai 2019 est validé à l'unanimité.

Monsieur VOY laisse la parole aux riverains de la MARZELLE BARON, PELETIER et Mme ROBIN suite aux problèmes qu'ils rencontrent avec internet. Les riverains passent plusieurs semaines sans téléphone et sans internet. Ils souhaitent qu'un responsable d'Orange vienne constater. M VOY leur précise qu'un rendez-vous sera pris sur place avec M LEVEQUE, Directeur des relations Collectivités Locales VIENNE-DEUX-SEVRES avant le 14 juillet 2019 et une délégation des riverains.

Décision prises par M Le Maire dans le cadre de ses délégations d'attribution :

- Achat de 2 citernes souples incendie de 100 m³ chacune à l'entreprise SOFAREB, ZA de Longèves 85 200 LONGEVES pour un montant de 5 920.00 € HT € soit 7 140.00 € TTC. Elles ont été installées à La Petite Foye et au Riveau.

1. Bail pour l'institut de beauté 3-6-9

Monsieur Le Maire explique à l'organe délibérant que Mme AUBRY Vanessa qui gère l'institut de beauté souhaite passer à un bail commercial 3-6-9. Elle avait signé avec la commune un bail commercial dérogatoire qui vient à expirer au 30 mai 2019.

Proposition de bail commercial 3-6-9 :

BAIL A USAGE COMMERCIAL

(articles L145-1 et suivants du code du commerce)

PAR LA COMMUNE DE LE TALLUD A MADAME AUBRY VANESSA

1^{er} JUIN 2019

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part,

Par la commune de LE TALLUD (DEUX-SEVRES), numéro SIREN 21793228, dont le siège est situé à la Mairie 43, rue de l'Atlantique 79 200, représentée par Monsieur VOY Didier, son Maire, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal du 25 juin 2019, dont une copie est ci-annexée,

Ci-après dénommé le Bailleur,

Et d'autre part,

Madame AUBRY Vanessa, esthéticienne, née le 25 juin 1990 à PARTHENAY (Deux-Sèvres), célibataire, domiciliée 13 rue Guillaume Eschallard à POMPAIRE (Deux-Sèvres), Française.

Ci-après dénommée le Preneur,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le Bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au Preneur qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

Le présent bail constitue une location à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L 145-1 et suivants du code du commerce, conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « PINEL ».

ARTICLE PREMIER : DESIGNATION DES LOCAUX

Le local, objet du présent acte, est situé 7 place de l'église à LE TALLUD, cadastré section AR numéro 68 pour 04a 09ca :

Ce local comprend quatre salles, deux réserves, un water-closets,

Tel que ledit local existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes les 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 l'avoir visité en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Le local faisant l'objet du présent bail devra être consacré par le Preneur à l'exploitation de son activité d'esthéticienne 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 (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans le cas prévu par l'article L 145-48 du même code.

ARTICLE 3 : DUREE

- **Durée initiale :**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à partir du 1^{er} juin 2019, pour se terminer le 31 mai 2028.

Le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

- **Renouvellement du bail :**

Au terme de la période initiale du présent contrat de bail, celui-ci pourra être reconduit tacitement pour une durée au moins égale à neuf ans sous respect des conditions légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. A défaut, le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sans indemnité.

Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre partie au moins six (6) mois à l'avance, selon les conditions fixées par les articles L145-9 et suivants du code de commerce.

En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra au Preneur, en vertu de l'article L 145-14, sauf dans les cas prévus à l'article article L 145-17 du code de commerce, une indemnité d'éviction.

ARTICLE 4 : LOYER

- **Loyer initial :**

Le Preneur versera un loyer fixe d'un montant de 230 euros hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légale en vigueur soit 276.00€ TTC.

Ce loyer sera payé d'avance entre le 1^{er} et le 5 du mois.

Le loyer est assujetti, sur option du Bailleur, à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Preneur qui l'accepte expressément.

- **Révision du loyer :**

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé, tous les 3 ans, à compter du 1^{er} juin en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision.

La Partie souhaitant procéder à la révision du loyer doit en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La demande doit préciser le montant du loyer demandé ou offert.

Le loyer révisé sera applicable au jour de la demande de révision.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le Bailleur pourra appliquer un dé plafonnement du loyer en cas de déspecialisation partielle de l'activité du Preneur, ou justifié par des travaux, lorsque la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ont entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

- **Taxe sur la valeur ajoutée**

Le Bailleur déclare vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti par le Bailleur de l'obligation de souscrire auprès des services des impôts compétent, la déclaration prévues à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code Général des Impôts. L'option à la taxe à la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois suivant celui de sa déclaration au services des impôts.

ARTICLE 5 - IMPOTS - TAXES - CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

- **Etat des lieux :**

Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Un état des lieux a été dressé le 31 mai 2018 puisque Madame Aubry utilise les lieux depuis le 1^{er} juin 2018 sous un bail commercial dérogoire signé le 30 mai 2018.

- **Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances**

Le Bailleur fournira un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties et selon les modalités définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

- **Répartition des charges**

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite loi « PINEL », le Bailleur aura à sa charge le règlement :

- des 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, ainsi que celles 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 à l'alinéa précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- des impôts dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances, mais hors: la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- des honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.
- Le Preneur supportera l'ensemble des autres charges dont le Bailleur lui fournira l'inventaire et notamment les ordures ménagères.

- **Règlement des charges, impôts, taxes et redevances**

Le Preneur versa au Bailleur, le montant des ordures ménagères payables sur l'avis de somme à payer à la trésorerie de PARTHENAY, à la fin de l'année.

ARTICLE 6 - PENALITES

Toute somme due par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'à paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

ARTICLE 7 - TRAVAUX ET REPARATIONS

En application de l'article L 145-40-2 du code de commerce, lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le Bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois années à venir puisque des travaux pour accueillir le cabinet d'esthétique ont été réalisés en 2018.

ARTICLE 8 - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

- Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur un Diagnostic de Performance Energétique, établi en date du ... par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.

- Situation des Locaux au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement)
L'arrêté préfectoral n°60 du 4 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Le Tallud est joint à ce bail.
- Situation des Locaux à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique
En application de l'article L 125-5 IV du code de l'environnement, le Bailleur déclare que le local n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du code des assurances).
- Plan de Prévention du risque Naturel Inondation
L'arrêté préfectoral n°38 du 13 novembre 2008 portant approbation du Plan de Prévention du risque naturel inondation de la vallée du Thouet dans le département des DEUX-SÈVRES (79) sur la commune de Le Tallud est joint à ce bail.
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic amiante soles locaux est antérieur au 1er juillet 1997. Conformément aux dispositions des
- Risque d'exposition au plomb

ARTICLE 9 - DEPOT DE GARANTIE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

- **Obligations générales et jouissance des lieux:**
Le Preneur devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il existe ; ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.
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 rigoureusement 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.

- **Entretien et réparation des locaux**

Le Preneur est tenu aux réparations d'entretien au sens de l'article 605 du code civil qui stipule que « les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaires, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture... »

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les locaux, même si aucun dégât n'est apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

- **Visite périodiques des locaux**

Le Preneur s'oblige à laisser le Bailleur, ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraît utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

- **Garnissement :**

Le Preneur aura à sa charge 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.

- **Transformation :**

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 du Bailleur ou de son architecte, ou de toute autre personne de son choix dont les honoraires ou vacations seront à la charge du Preneur.

- **Changement de distribution**

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans consentement exprès et par écrit du Bailleur ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni 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 et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

- **Améliorations**

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient 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 indemnités, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- **Travaux :**

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire 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 quarante 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 propriétaire.

- **Enseignes :**

Le Preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à la charge pour lui de remettre les lieux en état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le Preneur devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- **Assurances :**

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques locatifs tels que les dégâts des eaux, l'incendie, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres Preneurs ou des voisins.

Le Preneur prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux.

Le Preneur devra adresser dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

- **Sous-location et location-gérance**

Le Preneur ne pourra pas sous-louer tout ou partie des locaux, ou donner son fonds en location-gérance sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - CESSION

- **Cession du bail par le Bailleur**

En cas de vente des locaux par le Bailleur, le Preneur bénéficie d'un droit de préemption. Le Bailleur doit dès lors en informer le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de vente. Le Preneur bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre, à défaut son silence vaut renonciation au droit de préemption.

- **Cession du bail par le Preneur**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, la cession devra être signifiée au bailleur, sauf en cas d'acceptation par acte authentique, à peine d'inopposabilité de la cession au bailleur.

En cas de cession du droit au bail, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le Bailleur devra informer le cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement du Preneur, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé. La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

ARTICLE 12 – RESTITUTION DES LIEUX LOUÉS – REMISE DES CLEFS

Le Preneur rendra toutes les clefs du local le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu selon la loi et les clauses et conditions du bail et tel qu'indiqué ci-après.

Il est en outre expressément convenu entre les parties que le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur le paiement de toutes les charges.

Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état. Un état des lieux devra être fait un mois avant l'expiration du bail en la présence du preneur.

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

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 qualifiées 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 clause pénale et ce 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, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, 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 cinq cents euros (500.00€) 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%). Le Bailleur pourra demander la résiliation de plein droit si le Preneur n'a pas régularisé sa situation après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse après un mois, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

ARTICLE 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer (charges et autres sommes accessoires comprises) ou de non-respect des obligations contractuelles du Preneur, le Bailleur pourra demander la résiliation de plein droit si le Preneur n'a pas régularisé sa situation après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse après un mois, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

ARTICLE 14 – DECLARATION

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.

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des Parties et à ses frais.

ARTICLE 16 – 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 autre cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par un tiers par voie de fait.
- En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit 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 ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

ARTICLE 17 - TOLERANCES

Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Toute modification des clauses et conditions du présent bail devront être convenues d'un commun accord entre les Parties par voie d'avenant.

ARTICLE 18 – LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

ARTICLE 19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

En cas de modification par l'une des Parties de son domicile, celle-ci devra en informer l'autre par Lettre recommandée avec accusé de réception dans les plus brefs délais.

Monsieur Le Maire propose aux élus d'accepter :

- La rédaction du bail ci-dessus proposé
- Que Monsieur le maire ou son représentant signe ce bail et tout document y afférent

Après débat, le Conseil Municipal, accepte à l'unanimité

- La rédaction du bail ci-dessus proposé
- Que Monsieur le maire ou son représentant signe ce bail et tout document y afférent

2. Convention location de la salle bien-être pour la pratique du yoga

Monsieur Le Maire informe les élus que M PLANCHET qui donnait des cours de yoga laisse sa place à Madame CHATEIGNÉ-BROUARD, il est donc nécessaire de reprendre une délibération concernant ces changements.

Proposition de convention :

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UNE SALLE COMMUNALE

Entre

La commune de Le Tallud, représentée par Monsieur Didier VOY,

Et

COULEURS YOGA 79 dont le siège social se situe 14, rue du port Hulot 79460 MAGNÉ avec le numéro SIRET 511 326 977 00028 dont l'objet est la pratique du Yoga, représenté par sa présidente, Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse

Vu la délibération du conseil municipal du 25 juin 2019,

Article 1er :

La commune met à la disposition de COULEURS YOGA 79 les locaux dont elle est propriétaire, la salle annexe située sur le parking de la mairie d'une superficie de 75 m², comprenant un hall d'entrée, une grande salle, 2 vestiaires, des toilettes, un couloir, à partir du 18 septembre 2019 jusqu'au 30 juin 2020.

Article 2 :

Cette mise à disposition est réalisée dans les conditions financières suivantes :

- les locaux sont mis à disposition moyennant une redevance de 1 200 euros par an en raison d'une journée par semaine.

Article 3 :

Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse s'engage à affecter les locaux à l'objet exclusif énoncé en préambule et plus particulièrement à la réalisation de l'activité ou action suivante :

Pratique du yoga

Article 4 :

Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse s'engage :

- à venir prendre les clefs des locaux avant chaque séance et les remettre au secrétariat après chaque séance ;
- à préserver le patrimoine municipal en assurant la surveillance et l'entretien des locaux et en veillant à leur utilisation rationnelle, afin d'éviter toute dégradation ou toute usure anormale des équipements ;
- à prendre toutes les mesures de sécurité prévues par la réglementation en matière de locaux accueillant du public, afin de garantir la sécurité des personnes et des équipements ;
- à garantir le bon fonctionnement de la structure, en offrant aux adhérents l'ensemble des prestations faisant partie de l'objet de Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse et en veillant à ne pas troubler l'ordre public ;
- à entretenir des relations de bon voisinage avec les habitants du quartier ;

Article 5 :

Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse s'engage à souscrire une police d'assurance contre le vol, l'incendie, les dégâts des eaux, et couvrant sa responsabilité civile. Une copie du contrat devra être produite à l'appui de la présente convention.

Article 6 :

Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse s'engage à fournir, avant le 1er mai de l'année suivante, un bilan et un compte de résultat, conformes au plan comptable général révisé, certifiés conformes par le président.

Article 7 :

Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse s'engage à informer la collectivité de tous les problèmes pouvant survenir dans l'exercice de la présente convention, ainsi que d'autoriser le contrôle de ses actions et l'examen de ses comptes par les services de la Ville, notamment par l'accès aux locaux et aux documents administratifs et comptables.

Article 8 :

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la réception d'une lettre motivée, par envoi recommandé avec accusé de réception, valant mise en demeure.

Article 9 :

En cas d'atteinte à l'ordre public ou de dégâts interdisant la continuité normale de l'activité, la collectivité se réserve le droit de procéder à la fermeture des locaux sans préavis, sur arrêté pris par son exécutif.

Article 10 :

Tous les changements qui pourraient intervenir dans le fonctionnement de Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse devront être signalés à la collectivité dans les 30 jours de leur intervention et pourront donner lieu à une révision de la présente convention, par voie d'avenant, ou à sa résiliation dans les conditions prévues à l'article 11 ci-avant.

Article 11 :

La présente convention est établie pour une durée allant du 18 septembre 2019 au 30 juin 2020. Elle ne peut être reconduite que de façon expresse.

Le loyer pourra donc être révisé à ce moment-là.

Au moins trois mois avant le terme de la convention, si elle le souhaite, Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse sollicitera son renouvellement. Lors de la prise d'effets de la présente convention, comme à son expiration, il sera procédé à un état des lieux contradictoire.

Article 12 :

A l'expiration du délai mentionné à l'article 13, Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse s'engage à rendre les locaux et les équipements en parfait état, dans la limite de leur usure normale. La collectivité se réserve le droit de demander à Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse la prise en charge des frais de remise en état qui résulteraient d'une mauvaise gestion, d'une insuffisance ou d'une affectation non conforme au présent contrat.

Article 13 :

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec de voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant le Tribunal administratif compétent.

Monsieur Le Maire propose au conseil municipal :

- D'adopter cette convention entre la collectivité et Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse.
- Que Monsieur le maire ou son représentant signe ce bail et tout document y afférent

Après débat, le Conseil Municipal, accepte à l'unanimité :

- D'adopter cette convention entre la collectivité et Madame CHATEIGNÉ-BROUARD Maryse.
- Que Monsieur le maire ou son représentant signe ce bail et tout document y afférent

3. Modification des statuts du SIEDS

Monsieur Le Maire explique à l'assemblée délibérante que le SIEDS souhaite modifier ses statuts afin, entre autres, de proposer aux intercommunalités du département des DEUX-SÈVRES d'y adhérer.

Cette compétence nouvelle, en accord avec les intercommunalités, concerne les bornes de charge pour les véhicules.

Le SIEDS, lors de son Comité Syndical du 3 juin 2019, a adopté ces nouveaux statuts. Les collectivités doivent maintenant délibérer.

M GAUTREAU complète que d'autres modifications auront lieu. Il explique qu'à présent seuls les délégués communautaires siègeront afin de réduire le nombre de délégués en séance. Les délégués communaux, quant à eux, seront invités à 2 réunions annuelles. Cette procédure découle de la loi Notre.

Mme THIBAULT ajoute que c'est pour faire rentrer les communautés de communes dans les syndicats, d'alléger la gouvernance et de modifier le niveau des compétences optionnelles.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 5211-17 et L. 5211-20 ainsi que les articles L. 5212-1 et suivants et l'article L. 2224-37,

Vu les statuts du SIEDS dont la commune est membre,

Vu la délibération n°19-06-03-C-14-146 en date du 3 juin 2019 du SIEDS approuvant la modification des statuts, notifiée au Maire avec le projet de statuts le 6 juin 2019,

Considérant que le SIEDS a adopté une modification de ses statuts notamment pour insérer une nouvelle compétence statutaire en matière d'infrastructures de charge et adapter les règles relatives à l'exercice de ses compétences,

Considérant que cette modification statutaire apparaît pertinente tant au regard de l'effet de mutualisation induit par l'intervention d'un Syndicat d'échelle départementale que de l'expertise de celui-ci en matière d'énergie,

Considérant que cette évolution est sans incidence sur les transferts de compétence déjà réalisés par la Commune au SIEDS,

Considérant que, pour qu'un arrêté préfectoral puisse être adopté, l'accord d'une majorité qualifiée de communes membres du SIEDS (deux tiers au moins des conseils municipaux des communes représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les deux tiers de la population, cette majorité devant en outre nécessairement comprendre les conseils municipaux des communes dont la population est supérieure au quart de la population totale des membres du SIEDS) est requis,

Monsieur Le Maire propose à l'assemblée délibérante :

ARTICLE 1er :

APPROUVE le projet de statuts modifiés du SIEDS annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 :

DEMANDE aux Préfets concernés de bien vouloir adopter l'arrêté préfectoral requis, dès que l'accord des communes membres dans les conditions légalement prévues aura été obtenu.

ARTICLE 3 :

INVITE Monsieur le Maire à prendre toute mesure utile pour l'exécution de la présente délibération et notamment à la transmettre avec son annexe, pour la mise en œuvre de la procédure de modification, au SIEDS et au Préfet.

Après débat, le conseil municipal,

ARTICLE 1er :

APPROUVE le projet de statuts modifiés du SIEDS annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 :

DEMANDE aux Préfets concernés de bien vouloir adopter l'arrêté préfectoral requis, dès que l'accord des communes membres dans les conditions légalement prévues aura été obtenu.

ARTICLE 3 :

INVITE Monsieur le Maire à prendre toute mesure utile pour l'exécution de la présente délibération et notamment à la transmettre avec son annexe, pour la mise en œuvre de la procédure de modification, au SIEDS et au Préfet.

4. Renouvellement de la délégation de fonction pour l'encadrement du Conseil Municipal des Jeunes

Monsieur Le Maire rappelle que dans les communes de moins de 100 000 habitants, le conseil municipal peut voter, dans le respect de l'enveloppe indemnitaire globale, une indemnité de fonction au bénéfice d'un conseiller municipal, son indemnité ne pouvant alors dépasser 6% de l'indice brut 1027 soit 830 en indice de rémunération au 1er janvier 2019

Monsieur Le Maire explique que Madame GEOFFRION suit toujours le Conseil Municipal des jeunes et qu'il est donc normal de renouveler cette indemnité pour 6 mois. Madame GEOFFRION concernée par l'affaire ne prendra pas part au vote.

Après débat, le Conseil Municipal, avec 15 voix pour accepte le renouvellement de la délégation de fonction pour l'encadrement du Conseil Municipal des Jeunes pour les 6 mois à venir.

5. Questions diverses :

- 5 juillet 2019 : Eurochestries : 55 musiciens de l'université de MADRID, repas à leur servir. Besoin de bénévoles avant et après le concert car la salle de la buvette est louée le lendemain.
- 6 juillet 2019 marché à Empince
- 19/07/2019 : Marché des producteurs de pays. La commission d'animation a décidé de ne pas accepter la venue du vendeur de gadgets. La buvette sera tenue par l'APE en raison de l'annulation de la fête d'école provoquée par la canicule (décision préfectorale)
 - 18h00 Moments des officiels
 - 19h Orchestre VARIATION
 - Feu d'artifice
- 27 septembre 2019 : Visite du SENAT : le bus n'est pas totalement rempli la date butoir est le 16 septembre 2019. (25€ par personne)