

PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA SÉANCE DU 06/12/2021

L'an deux mille vingt et un, le six décembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune s'est assemblé à la mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de M. Jean-Noël CHAPPUIS, maire. La séance était ouverte au public dans la limite de 5 personnes et accessible via la page Facebook de la commune.

Date de la convocation : 02/12/2021		
Nombre de conseillers en exercice : 23		
Secrétaire de séance : Thierry SOURIAU, conseiller municipal		
Auxiliaire de séance :		
MEMBRES PRÉSENTS	MEMBRES ABSENTS	Ayant donné procuration à
Jean-Noël CHAPPUIS		
Isabelle JALLAIS-GUILLET		
Pierre HERRAIZ		
Françoise BAILLY		
Christophe BRUNET		
Catherine BONY		
Patrick MARTEAU		
	Arthur SWORTFIGUER	Isabelle JALLAIS-GUILLET
Pascal NOURRISSON		
Thierry SOURIAU		
Pascale OGEREAU		
Daniel BOULAY		
Pierre LEVAVASSEUR		
Claudie NUNES		
	Christelle GAGNEUX	
Mireille DUFAU		
Sonia DANGLE		
Laëtitia CHAUMONT		
Violaine COROLLER		
Jamal IDZIM		
Matthieu LACOTTE		
Patrice COUV RAT		
Sylvie FAILLAUFAIX		

Monsieur le maire ouvre la séance à 19h. Il s'assure du respect du quorum et que les membres du conseil municipal soient en possession du procès-verbal de la séance du 08 novembre 2021. Les documents sont adoptés dans la forme.

Monsieur le maire donne lecture de l'ordre du jour :

- 89 *Décisions*
- 90 *Salon du livre jeunesse : convention de partenariat avec la commune de Vineuil*
- 91 *Intercommunalité : modification des statuts d'Agglopolys*
- 92 *Aménagement du temps de travail*
- 93 *Décision modificative n°5*
- 94 *Renouvellement du bail commercial – salon de coiffure*
- 95 *Renouvellement du bail commercial – commerce d'alimentation*
- 96 *DETR 2022*

Numéro de délibération : 2021-89	Objet : <i>Communication au conseil municipal des décisions prises dans le cadre de la délégation donnée au maire en application de l'article L 2122.22 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T)</i>
--	---

Monsieur le maire donne connaissance aux membres du conseil municipal des décisions prises dans le cadre de la délégation qu'il a reçue de l'assemblée municipale en date du 22 juin 2020. Elles concernent :

104	Renonciation au DPU vente parcelle AN 92 AN 93 et AN 114 au Parc de l'Aubépin et 7 Résidence de l'Aubépin
105	Renonciation DPU vente parcelle AI 740/1192 au 73 route Nationale
106	Vente concession n°958 à Mme Catherine MIRONNEAU
107	Attribution du marché public « Fourniture et installation d'un serveur informatique – PS2021/05 »
108	Renonciation DPU vente parcelle AE 244 au 24 rue Auguste Michel
109	Attribution du marché public « Fourniture et livraison de denrées alimentaires – F2021/02 – lot 8 »
110	Attribution du marché public « Fourniture et livraison de denrées alimentaires – F2021/02 – lot 9 »
111	Attribution du marché public « Fourniture et livraison de denrées alimentaires – F2021/02 – lot 13 »
112	Renouvellement concession n°483 par un tiers, Monsieur Fabrice BERTHEREAU
113	Attribution du marché public « Fourniture et livraison de denrées alimentaires – F2021/02 – lot 1 »
114	Attribution du marché public « Fourniture et livraison de denrées alimentaires – F2021/02 – lot 2 »
115	Attribution du marché public « Fourniture et livraison de denrées alimentaires – F2021/02 – lot 3 »

Le conseil municipal prend acte de ces décisions.

Numéro de délibération : 2021-90	Objet : <i>Salon du livre jeunesse : convention de partenariat avec la ville de Vineuil</i>
--	---

Madame Isabelle JALLAIS-GUILLET, maire-adjoint, rappelle aux membres du conseil municipal l'organisation par la commune du salon du livre jeunesse « Délires de Lire » prévu du 22 au 27 mars 2022 et précise que la ville de Vineuil a accepté de participer à cet événement.

La commune de Vineuil participera financièrement selon les conditions énoncées dans la convention jointe en annexe et accueillera une exposition d'un auteur présent au salon du livre.

Afin de contractualiser cet engagement, Madame Isabelle JALLAIS-GUILLET propose la signature d'une convention de partenariat selon le modèle ci-joint.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :

- *approuve les termes de la convention jointe en annexe,*
- *autorise Monsieur le maire à la signer ainsi que tout document relatif à cette affaire.*



Convention de partenariat autour

du Salon du livre jeunesse de Saint-Gervais-la-Forêt

Entre les soussignés,

La commune de Vineuil, représentée par Monsieur FROMET, maire, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2020 portant délégation au Maire de certaines attributions du conseil municipal

La commune de Saint Gervais la Forêt, représentée par Monsieur CHAPPUIS maire, agissant pour le compte de celle-ci par délibération n° 90/2021 en date du 6 décembre 2021.

Vu le souhait de la commune de Vineuil de faire rayonner la démarche de sensibilisation à la littérature jeunesse portée par le Salon du livre jeunesse de Saint Gervais la Forêt,

Vu la présentation des bilans des éditions passées du salon par les élus de St Gervais à ceux de Vineuil,

Considérant que les deux communes souhaitent poursuivre leur partenariat autour de cette démarche culturelle

Il a été convenu ce qui suit :

Le partenariat établi par les deux collectivités afin de créer des collaborations qui favorisent l'accès des Vinoliens aux propositions artistiques du Salon du livre jeunesse est prolongé en 2022.

Article 1 : modalités d'organisation

L'équipe de la bibliothèque de Vineuil, sous la houlette de la direction de la vie culturelle de la commune de Vineuil, travaille avec l'équipe du Salon du livre jeunesse pour définir les propositions artistiques accueillies sur la commune.

Article 2 : valorisation du partenariat

La commune de St Gervais la Forêt s'engage à valoriser le partenariat dans les différents supports de communication du Salon du livre jeunesse, ainsi que dans le cadre de la conférence de presse organisée en amont du Salon du livre jeunesse.

La commune de Vineuil s'engage à valoriser le partenariat sur ses différents supports de communication.

Article 3 : assurance

La commune de Vineuil reconnaît avoir souscrit une police d'assurances couvrant les dommages relatifs à l'accueil dans ses locaux d'une exposition figurant au programme du Salon.

Article 4 : participation financière

La commune de Vineuil versera la somme forfaitaire de 5000 euros pour l'année 2022.

Cette contribution sera versée en une fois sur appel de la commune de St Gervais la Forêt.

Article 5 : durée de la convention

La convention est passée pour une durée d'un an à compter du 20 décembre 2021. Elle pourra être prolongée à l'issue du bilan réalisé à l'issue de l'édition 2022 du Salon du livre jeunesse.

Article 6 : fin de la convention

La présente convention peut être dénoncée :

1) par la commune de Saint Gervais : si les conditions d'organisation du Salon du livre jeunesse ne s'avéraient plus réunies.

2) par la commune de Vineuil : si les conditions du partenariat n'étaient pas réalisées.

Article 7 : litiges

Le tribunal Administratif d'Orléans est compétent pour juger des litiges pouvant survenir dans l'application de cette convention.

Fait à Vineuil, le

Fait à Saint Gervais la Forêt, le 09/12/2021

Le maire de Vineuil,

le maire de Saint-Gervais-la-Forêt,

François FROMET

Jean-Noël CHAPPUIS

Numéro de délibération : 2021-91	Objet : INTERCOMMUNALITE - Modification des statuts d'Agglopolys – Prise de la compétence exercée à titre facultatif « <i>Actions d'intérêt communautaire de promotion et de prévention en santé et de développement et de coordination de l'offre de soins visant à lutter contre les déserts médicaux</i> » à chacune des communes membres
--	--

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment son article L. 5216-5 sur les compétences des communautés d'agglomération, son article L. 5211-17, et son article L. 5211-17-1,

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, promulguée le 13 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations. Notamment, son article 27-2, donnant compétence aux EPCI, en cas d'inadaptation de l'offre privée, de définir des obligations de service public destinées à assurer la présence effective de certains services sur leur territoire,

Vu la loi NOTRe du 7 août 2015,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 26 mars 2020 portant modification de l'article 5 des statuts de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys,

Vu les statuts en vigueur de la Communauté d'agglomération de Blois et en particulier l'article 5 relatif aux compétences obligatoires, optionnelles et facultatives exercées par Agglopolys,

Vu la délibération n° A-D2021-198 du 11 octobre 2021 portant modification des statuts d'Agglopolys en vue de la prise de la compétence exercée à titre facultatif « *Actions d'intérêt communautaire de promotion et de prévention en santé et de développement et de coordination de l'offre de soins visant à lutter contre les déserts médicaux* » à chacune des communes membres

Vu le projet de statuts modifiés joints en annexe de la présente délibération,

S'agissant de la procédure à observer aux termes de l'article L.5211-17-1 du CGCT :

- Le conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de trois mois, à compter de la notification au maire de la commune de la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, pour se prononcer sur la prise de compétence proposée. A défaut de délibération dans ce délai, sa décision est réputée défavorable.

- Le prise de compétence sera actée uniquement si elle recueille l'avis favorable de deux tiers des communes représentant la moitié de la population concernée ou la moitié des communes représentant deux tiers de la population totale. En outre, conformément à l'article L.5211-5 §II 2° du CGCT, à cette majorité s'ajoute également l'accord favorable du conseil municipal de la commune de Blois dont la population est supérieure au quart de la population totale concernée.

- Au terme du délai de consultation, si les conditions de majorité qualifiée sont réunies, le préfet de Loir-et-Cher prononcera, par voie d'arrêté, l'extension de compétences.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à la majorité (1 abstention : Pierre HERRAIZ et 21 pour) de ses membres présents ou représentés, le conseil municipal :

- ***approuve la prise de compétence telle que décrite précédemment et développée dans le projet de nouveaux statuts joint à la présente délibération ;***
- ***modifie les statuts de la communauté d'agglomération dans sa rédaction ainsi proposée en annexe de la présente délibération ;***
- ***dit que cette délibération sera notifiée au président d'Agglopolys et au préfet de Loir-et-Cher ;***
- ***autorise en conséquence, le maire, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et notamment à signer tout document y afférent et à dresser les procès-verbaux de mise à disposition des biens et des contrats nécessaires à l'exercice des compétences transférées ;***
- ***autoriser le maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.***

Pierre HERRAZ s'interroge de l'impact sur l'attribution de compensation.

Monsieur CHAPPUIS précise qu'un impact sur l'attribution de compensation passe par une CLETC (Commission Locale d'Evaluation des Transferts de Charges) qui doit procéder à l'évaluation du montant total de la charge financière dévolue à l'EPCI, du fait des compétences transférées par les communes membres. Considérant que le contrat local de santé était jusqu'à présent porté par la ville de Blois, il convient de déterminer si des activités exercées par la ville de Blois (ex : le personnel) font l'objet de transferts de charges.

Madame BAILLY précise que le poste de coordinateur était pris en charge par l'ARS et que la compétence concernant le contrat local de santé repose essentiellement sur une coordination auprès de chaque acteur de la santé, sur le territoire.

Numéro de délibération : 2021-92	Objet : Organisation du temps de travail
--	--

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires,

VU la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,

VU la loi n° 2001-2 du 03 janvier 2001 relative à la résorption de l'emploi précaire et à la modernisation du recrutement dans la FPT ainsi qu'au temps de travail dans la fonction publique territoriale

VU le décret n° 2001-623 du 12 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la FPT
VU la circulaire ministérielle du 31 mars 2017 relative à l'application des règles en matière de temps de travail dans les 3 versants de la fonction publique
VU la loi n° 2019-828 du 06 août 2019 de transformation de la fonction publique, articles 45,46 et 47
VU l'avis du Comité Technique en séance du 07 octobre 2021 ;

Monsieur le maire rappelle aux membres du conseil municipal que la durée hebdomadaire de travail est fixée à 35 heures soit 1607 heures annuelles.

Toutefois, par dérogation aux règles de droit commun, l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 prévoyait la possibilité de maintenir des régimes de travail plus favorables aux agent(es), c'est-à-dire inférieurs à la durée légale.

La commune de Saint-Gervais-la-Forêt dispose d'un régime dérogatoire. C'est ainsi que les agents effectuent entre 1568 heures et 1575 heures annuelles.

L'article 47 de la loi de transformation de la fonction publique n°2019-828 du 06 août 2019 met fin à la dérogation à compter du 1^{er} janvier 2022.

Il convient donc de revoir l'aménagement du temps de travail des agents de la collectivité.

Ainsi, après avoir rappelé le cadre réglementaire d'organisation du temps de travail, Monsieur le maire propose aux membres du conseil municipal de définir les modalités de mise en œuvre des éléments suivants :

- Les cycles de travail par service,
- Les aménagements et réduction du temps de travail (ARTT),
- Les autorisations spéciales d'absences (ASA),
- Les astreintes et les permanences.

1 . CADRE REGLEMENTAIRE ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL :

Après avis du comité technique, la durée et l'aménagement du temps de travail des agents territoriaux sont fixés par l'organe délibérant.

1-1 La réglementation du temps de travail

- La durée annuelle légale de travail pour un agent travaillant à temps complet est fixée à 1.607 heures (soit 35 heures hebdomadaires) calculée de la façon suivante :

Nombre total de jours sur l'année	365
Repos hebdomadaires : 2 jours x 52 semaines	- 104
Congés annuels : 5 fois les obligations hebdomadaires de travail	- 25
Jours fériés	- 8
Nombre de jours travaillés	= 228
Nombre de jours travaillées = Nb de jours x 7 heures	1596 h arrondi à 1.600 h
+ Journée de solidarité	+ 7 h
Total en heures :	1.607 heures

- La durée quotidienne de travail d'un agent ne peut excéder 10 heures ;
- Aucun temps de travail ne peut atteindre 6 heures consécutives de travail sans que les agents ne bénéficient d'une pause dont la durée doit être au minimum de 20 minutes ;
- L'amplitude de la journée de travail ne peut dépasser 12 heures ;

- Les agents doivent bénéficier d'un repos journalier de 11 heures au minimum ;
- Le temps de travail hebdomadaire, heures supplémentaires comprises, ne peut dépasser 48 heures par semaine, ni 44 heures en moyenne sur une période de 12 semaines consécutives ;
- Les agents doivent disposer d'un repos hebdomadaire d'une durée au moins égale à 35 heures et comprenant en principe le dimanche.

1-2 Les cycles de travail

Par ailleurs, le travail est organisé selon des périodes de référence appelées cycles de travail.

Les horaires de travail sont définis à l'intérieur d'un cycle de travail, période de référence définies par service ou par fonction de manière à ce que la durée de travail soit conforme sur l'année, qui peut être :

- cycle de travail hebdomadaire : lorsque les horaires de travail sont organisés à l'identique d'une semaine sur l'autre tout au long de l'année,
- cycle de travail annuel : période pendant laquelle les temps de travail et de repos sont normalement organisés sur l'ensemble de l'année civile, accompagnée d'une rémunération lissée.

Ce principe d'annualisation garantit une égalité de traitement en ce qui concerne le temps de travail global sur 12 mois, tout en permettant des modes d'organisation de ce temps différents selon la spécificité des missions exercées.

Le cycle de travail est annualisé pour les services alternant des périodes de haute activité et de faible activité.

Dans ce cadre, l'annualisation du temps de travail répond à un double objectif :

- de répartir le temps de travail des agents pendant les périodes de forte activité et le libérer pendant les périodes d'inactivité ou de faible activité ;
- de maintenir une rémunération identique tout au long de l'année c'est-à-dire y compris pendant les périodes d'inactivité ou de faible activité.

Ainsi, les heures effectuées au-delà de la durée hebdomadaire de travail de l'agent dont le temps de travail est annualisé pendant les périodes de forte activité, seront récupérées pendant les périodes d'inactivité ou de faible activité.

Les collectivités peuvent définir librement les modalités d'accomplissement du temps de travail dès lors que la durée annuelle de travail et les prescriptions minimales suivantes prévues par la réglementation sont respectées :

2. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

2.1. Cycle de travail par service :

Dans le respect du cadre légal et réglementaire, les cycles de travail seront définis différemment en fonction des services :

Services	Cycle de travail	Observations
Administratifs	HEBDOMADAIRE	
Animation	ANNUEL	Le temps de travail hebdomadaire est variable en fonction du calendrier scolaire. En début de cycle, chaque agent est destinataire

Entretien	ANNUEL	d'un planning précisant l'organisation de son temps de travail. Le cycle de travail annuel commence le 1 ^{er} septembre N pour terminer le 31 août N+1
Restaurant scolaire	ANNUEL	
Halte-garderie	ANNUEL	Le cycle de travail annuel est basé sur l'année scolaire.
Techniques	HEBDOMADAIRE ou ANNUEL	Le cycle de travail est hebdomadaire pour les agents de ce service, sauf pour l'équipe des espaces verts. Ces dernières auront un cycle de travail annuel. Les agents en cycle de travail annuel seront destinataires d'un planning précisant l'organisation du temps de travail, à chaque début de cycle. Le cycle de travail annuel est alors basé sur l'année civile.
Police Municipale	HEBDOMADAIRE	

Sauf dérogations particulières liées aux nécessités de continuité de service, **le temps de travail hebdomadaire s'effectuera sur 5 jours plein.**

2.2. Aménagement du temps de travail

2.2.1 la concertation des agents

Pour effectuer les 1607 heures annuelles, une concertation a été engagée auprès des responsables de service de service, puis des agents de l'ensemble de la collectivité.

Les possibilités pour les agents sont :

- pour les agents travaillant sur un cycle de travail hebdomadaire :
 - o Diminuer leur nombre de congés annuels tout en respectant le seuil minimum de 25 jours par an pour un agent à temps complet,
 - o Augmenter leur temps de travail hebdomadaire afin de générer des jours d'ARTT leur permettant de compenser la diminution de leurs jours de congés annuels.
- pour les agents travaillant sur un cycle annuel :
 - o Leur planning sera établi sur une base annuelle de 1607h au lieu de 1568h
 - o Les périodes de travail et les périodes de récupération seront rééquilibrées afin de tenir compte de cette variation et des nécessités de service.

L'option consistant à diminuer le nombre de congés annuels n'a pas été retenue. Les agents sous cycle de travail hebdomadaire ont souhaité augmenter leurs temps de travail hebdomadaire à concurrence du régime actuel des congés annuels, et d'autres ont souhaité aller au-delà afin de générer plus de jours d'ARTT nécessaires.

2.2.2 l'aménagement retenu pour le cycle de travail hebdomadaire

La collectivité propose 2 choix à la convenance de l'agent :

	Durée de travail hebdomadaire	36.25 heures <i>(7.25h par jour)</i>	37.50 heures <i>(7.5h par jour)</i>
--	--------------------------------------	--	---

<i>Nombre de jours ARTT</i>	Temps complet	7.5 jours	15 jours
	Temps partiel 90%	7 jours	13.5 jours
	Temps partiel 80%	6 jours	12 jours
	Temps partiel 50%	4 jours	7.5 jours

Il est précisé que les agents positionnés sur un cycle de travail hebdomadaire ne pourront pas bénéficier d'un temps de travail partiel annualisé sauf dérogations liées à des nécessités de service validées par l'autorité territoriale (exemple : agent travaillant en binôme, impliquant un temps de travail journalier identique pour les deux).

2.2.3. Les horaires de travail

Les horaires de travail des agents travaillant sur un cycle annuel sont définis sur leur planning.

Les horaires de travail des agents travaillant sur un cycle hebdomadaire :

- Pour les agents : seront validés par l'autorité territoriale après avis de la direction générale des services sur proposition du responsable de service,
- Pour les responsables de service : seront validés par l'autorité territoriale sur proposition de la direction générale des services,
- Pour la direction générale des services : seront validés par l'autorité territoriale.

Ils devront respecter les principes suivants :

- La réglementation liée à l'aménagement du temps de travail (cf. 1.2) et les dispositions de la présente délibération,
- Le nombre d'heures de travail à réaliser par l'agent selon la quotité de poste de travail et sa durée de travail applicable,
- Les nécessités de service liées à ses missions et le maintien du service public : horaires d'accueil du public, quota de présence dans le service, permanences...
- Les plages horaires de présence obligatoire, à savoir :
 - o de 9h30 à 12h et de 14h à 16h30, pour les services administratifs.

2.3. Aménagement et Réduction du temps de travail (ARTT) :

2.3.1 calcul des droits :

L'aménagement et la réduction du temps de travail est un dispositif qui prévoit d'attribuer des journées ou des demi-journées de repos à un agent positionné sur un poste à temps complet, dont la durée de travail est supérieure à la durée réglementaire : 35 heures hebdomadaires ou 1607 heures annuelles.

Le nombre de jours d'ARTT s'obtient de la façon suivante :

Nombre de jours réglementaire de travail (228) - le nombre de jours devant être travaillé pour effectuer le volume d'heures annuel choisi (1600 heures annuelles divisé par le temps de travail journalier choisi).

En application de la circulaire du 18 janvier 2012, la règle des arrondis appliquée est au demi supérieur.

L'agent en congé pour raison de santé ne peut générer de temps de repos lié au dépassement de la durée annuelle du travail.

La déduction des jours d'ARTT se fera au retour du congé maladie.

Les jours à défalquer sont établis à partir du quotient de réduction Q qui correspond au nombre de jours ouvrés à partir duquel une journée d'ARTT est acquise.

Ainsi, l'on peut déterminer à partir de combien de jours de congé pour raison de santé, la réduction d'une journée d'ARTT intervient.

$$Q = \frac{\text{nombre de jours réglementaires de travail annuels (228)}}{\text{nombre de jours d'ARTT pour l'année civile}}$$

Ainsi, dès que l'absence du service atteint le quotient de réduction Q, une journée d'ARTT est déduite du crédit ouvert en début d'année.

Ne sont, toutefois, pas concernés les congés de maternité, adoption ou paternité et les autres congés particuliers comme le congé pour exercer un mandat électif local, les décharges d'activité pour mandat syndical, ou encore le congé de formation professionnelle.

2.3.2 Modalités de fonctionnement des jours d'ARTT :

Les agents concernés :

- Stagiaires, titulaires
- Contractuels

Les agents non concernés :

- Les agents stagiaires, titulaires et contractuels sous cycle de travail annuel lié au calendrier scolaire.
- Les agents à temps non complet.

Conditions :

- Pour application au 1^{er} janvier 2022, les agents concernés feront le choix d'un temps de travail hebdomadaire, via un formulaire dont ils seront destinataires, déterminant ainsi un nombre de jours d'ARTT. La demande sera soumise à l'avis du responsable hiérarchique direct puis validé par l'autorité territoriale.
- Toute demande de modification devra faire l'objet d'une demande écrite avant le 01/12/N pour application au 01/01/N+1 et sera soumise à l'avis du responsable hiérarchique direct puis validé par l'autorité territoriale
- La prise d'ARTT pourra s'effectuer par journée ou demi-journée
- Le cumul de prise d'ARTT sera limité à 5 jours, 1 fois par an
- La prise d'ARTT accolés aux congés annuels sera limitée à 2 jours
- La prise d'ARTT sera soumise aux mêmes conditions que la prise de congés annuels ; sauf pour le délai de prévenance fixé à une semaine minimum
- Les jours d'ARTT non pris au 31/12 pourront être déposés sur le compte épargne temps (CET)
- Les jours d'ARTT non pris au 31/12 et non déposés sur un CET, seront perdus.

📌 Journée de solidarité

Compte tenu de la durée hebdomadaire de travail choisie, la journée de solidarité, afin d'assurer le financement des actions en faveur de l'autonomie des personnes âgées ou handicapées, sera instituée, au choix de l'agent entre :

- La réduction du nombre de jours d'ARTT
- Toute autre modalité permettant le travail de *sept heures* précédemment non travaillées, à l'exclusion des jours de congé annuel.

📌 Jours de fractionnement

Les jours de fractionnement constituent un droit individuel et ne peuvent pas être intégrés au cadre collectif. Ils ne sont acquis que lorsque l'agent remplit les conditions réglementaires, à savoir ; l'utilisation des **congés annuels en dehors de la période de référence du 1^{er} mai au 31 octobre**.

Ainsi, si l'agent remplit les conditions citées préalablement, de droit, il se bénéficiera de :

- **Un jour** supplémentaire de congé **si 5 à 7 jours de congés** annuels sont posés en dehors de la période du 1er mai au 31 octobre (si dans la période de référence entre 18 et 20 jours pris)
- **Deux jours** supplémentaires de congés **si 8 jours** (pas d'ARTT) sont posés en dehors de la période du 1er mai au 31 octobre (si dans la période de référence entre 0 et 17 jours pris)

2.3.3. Autorisation spéciale d'absence (ASA) :

L'article 59 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale prévoit que des fonctionnaires en position d'activité peuvent être autorisés à s'absenter de leur service dans un certain nombre de cas.

Il convient toutefois de différencier deux régimes d'autorisations spéciales d'absence :

- Les ASA accordées de plein droit (non soumises à délibération et à avis du comité technique) ;
- Les ASA accordées (accordées sous réserve des nécessités de service, soumises à délibération et à avis du comité technique)

2.3.3.1. ASA accordées de plein droit :

→ LIEE A UN EVENEMENT FAMILIAL	
Rdv médicaux liés à la maternité (examens obligatoires, préparation à l'accouchement)	Durée strictement nécessaire.
Naissance d'un enfant à prendre dans les 15 jours après la naissance	3
→ LIEE A UN MOTIF SYNDICAL OU PROFESSIONNEL	
Visite médicale obligatoire	Durée strictement nécessaire.
Réunion syndicale	
→ LIEE A UN MOTIF CIVIQUE	
Jury, témoin, formations et interventions sapeurs-pompiers volontaires.	Durée strictement nécessaire.

2.3.3.2. ASA accordées à la discrétion de l'autorité territoriale et sous réserve de nécessité de service :

→ LIEE A UN EVENEMENT DE LA VIE COURANTE	
Déménagement de l'agent (dans le département et hors département)	1 j
Don du sang	Durée strictement nécessaire.
Concours / examen	Jour de l'épreuve Veille de l'examen
Rentrée scolaire	Facilités d'horaires, Récupération du temps.
→ LIEE A UN EVENEMENT FAMILIAL	
Grossesse – aménagement du temps de travail (sur demande de l'agent et présentation d'un certificat médical)	1h/j à l'issue le 3 ^{ème} mois de grossesse. Non cumulable mais fractionnable.
Mariage de l'agent ou signature d'un PACS	5 j
Décès conjoint, enfant (peut être portée à 5 jours – modif 2020)	5 j
Décès père, mère	3 j
Maladie grave conjoint, enfant, père, mère	3 j
Mariages, PACS des enfants de l'agent	3 j
Mariage, décès des autres ascendants, mariage ou décès des collatéraux du 2 ^{ème} degré (frères, sœurs, grands-pères, grands-mères)	1 j
Mariage ou décès des collatéraux du 3 ^{ème} degré (oncles, tantes, neveux, nièces, belles-sœurs, beaux-frères)	1 j
Décès des beaux-pères et des belles-mères	1 j

➤ Modalités de demande d'ASA :

- Agents concernés :
 - Stagiaires, titulaires,
 - Contractuels de droits publics
- Les autorisations d'absence pour événements familiaux, fixées par délibération, sont accordées sous réserve :
 - De la présentation d'un justificatif,
 - Des nécessités du service.
- Les ASA sont à prendre au moment de l'événement.
 - Ne peuvent être reportées ultérieurement.
 - Ne peuvent être pris durant les congés (annuels, maladies...) et ne peuvent interrompre le déroulement.
 - Considérées comme jours ouvrés.
- Les ASA n'entraînent pas de réduction de rémunération.

2.4. ASTREINTES ET PERMANENCES :

2.4.1. LES ASTREINTES

➤ **Définition et généralités :**

L'**astreinte** est une période pendant laquelle l'agent, sans être à la disposition immédiate et permanente de son employeur, a l'obligation de demeurer à son domicile ou à proximité afin d'être en mesure d'effectuer un travail = une **intervention**.

3 types d'astreintes pour les agents relevant de la filière technique :

- *D'exploitation (AE)* : agents tenus, pour les nécessités du service de demeurer disponible, afin d'être en mesure d'intervenir.
- *De sécurité (AS)* : agents appelés à participer à un plan d'intervention dans le cas d'un besoin de renforcement en moyens humains faisant suite à un événement soudain ou imprévu (situation de pré-crise ou de crise)
- *De décision (AD)* : pour le personnel d'encadrement pouvant être joints directement, par l'autorité territoriale en dehors des heures d'activité normale du service.

L'AE et l'AS sont **majorée de 50%** si l'agent est **prévenu moins de 15 jours** francs.

Le temps d'astreinte non travaillé n'est pas assimilé à du travail effectif, les dispositions relatives au temps de repos ne sont pas applicables.

Agents concernés : tous les agents stagiaires, titulaires et contractuels si la nécessité de service s'impose.

- **Indemnisation – compensation en temps** :

Agents relevant de la filière technique

Pour les agents relevant de la filière technique, la période d'astreinte donne lieu uniquement au versement d'une indemnité, la réglementation ne prévoit pas la possibilité de bénéficier d'un repos compensateur en temps.

	Astreinte d'EXPLOITATION	Astreinte de SECURITE	Astreinte de DECISION
Semaine complète	159.20 €	149.48 €	121.00 €
Nuit	10.75 € <i>ou 8.60€ si d'une astreinte inférieure à 10 h.</i>	10.05 € <i>ou 8.60€ si d'une astreinte inférieure à 10 h.</i>	10 €
Samedi ou journée de récupération	37.40 €	34.85 €	25.00 €
Dimanche et jour férié	46.55 €	43.38 €	34.85 €
Week-end <i>Du vendredi soir ou lundi matin</i>	116.20 €	109.28 €	76.00 €

Agents relevant des autres filières :

	Indemnité d'astreinte	Ou Au choix de l'agent	Compensation en temps
Semaine complète	149.48 €		1.5 jour
Astreinte du lundi matin au vendredi soir	45.00 €		0.5 jour
Une nuit en semaine	10.05 €		2 heures
Un samedi	34.85 €		0.5 jour
Du vendredi soir au lundi matin	109.28 €		1 jour
Un dimanche ou un jour férié	43.38 €		0.5 jour

2.4.2. LES INTERVENTIONS :

- **Définition et généralités** :

L'intervention et le temps de déplacement que l'agent nécessite sont considérés comme temps de travail effectif, donnant lieu à une indemnisation (IHTS ou indemnité d'intervention) ou à une compensation en temps.

➤ **Indemnisation – compensation en temps :**

Agents relevant de la filière technique :

Pour les **agents éligibles aux IHTS (cat C et B)** le travail effectif accompli pendant une période d'astreinte donne lieu aux versements d'IHTS ou à une compensation en temps, au choix de l'agent.

Pour les **agents non éligibles aux IHTS (cat A)**, un régime spécifique d'indemnisation ou de compensation au temps prévu, au choix de l'agent.

Période d'intervention	Indemnité d'intervention (montant horaire)
Nuit	22 €
Samedi	22 €
Jour de repos imposé par l'organisation du travail	22 €
Dimanche et jour férié	22 €
Jour de semaine	16 €

➤ **Compensation en temps est identique pour toutes les catégories :**

- Jour en semaine : compensation égale au temps d'intervention
- Nuit : majoration du temps de 50%
- Samedi : majoration de 25%
- Dimanche et jour férié : majoration de 100%

Agents relevant des autres filières :

Pour les **agents éligibles aux IHTS (cat C et B)** le travail effectif accompli pendant une période d'astreinte donne lieu aux versements d'IHTS ou à une compensation en temps, au choix de l'agent.

Pour les **agents non éligibles aux IHTS (cat A)**, un régime spécifique d'indemnisation ou de compensation au temps prévu, au choix de l'agent.

	Indemnité d'intervention (montant horaire)
Nuit	24 €
Samedi	20 €
Dimanche et jour férié	32 €
Jour de semaine	16 €

La compensation en temps est identique à celle appliquée aux agents relevant de la filière technique.

☞ En bref :

	ASTREINTES		INTERVENTIONS	
	Indemnisation	Repos compensateur	Indemnisation	Repos compensateur
	<i>Au choix de l'agent</i>		<i>Au choix de l'agent</i>	
FILIERE TECHNIQUE				
Catégories C et B	Oui	Non	IHTS	Oui

Catégorie A			Indemnité d'intervention	
AUTRES FILIERES				
Catégories C et B			IHTS	
Catégorie A	Oui	Oui	Indemnité d'intervention	Oui

➤ **Mise en œuvre des ASTREINTES et des interventions :**

- Ces dispositions concernent tous les agents territoriaux (titulaires, stagiaires, contractuels de droit public),
- Les astreintes et interventions peuvent concerner tous les services, toutes les filières et grades de la collectivité afin d'assurer la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques ou afin de répondre à une situation exceptionnelle évaluée par l'autorité territoriale.

A titre d'exemples :

- Astreintes hivernales : déneigement, salage.
- Astreintes pour évènements particuliers : catastrophes naturelles, industrielles, crises sanitaires, nécessité de continuité du service public en dehors des horaires d'activités habituelles...
- L'indemnisation ou la compensation en temps ne peuvent être accordées aux agents bénéficiant d'une concession de logement par nécessité absolue ou d'une NBI au titre de l'occupation d'un emploi fonctionnel administratif de direction.
- L'indemnité d'astreinte ne peut se cumuler avec les IHTS (sauf en cas d'intervention réalisée durant une période d'astreinte et non rémunérée en tant que telle).
- Chaque année, une enveloppe budgétaire sera allouée aux astreintes et interventions.

2.4.2. LES PERMANENCES :

➤ **Définition et généralités :**

La permanence correspond à l'obligation faite à un agent, de se trouver sur son lieu de travail habituel, ou au lieu désigné par son responsable de service, pour nécessité de service, un samedi, un dimanche ou lors d'un jour férié. Le temps passé en service dans le cadre d'une permanence est du temps effectif.

➤ **Indemnisation – compensation en temps :**

Agents relevant de la filière technique

Pour la filière technique les périodes de permanence ne donnent lieu qu'à une indemnisation, la réglementation ne prévoit pas la possibilité de compensation en temps.

	Indemnité de permanence
Semaine complète	477.60 €
Une nuit en semaine > à 10h	32.25 €
Une nuit en semaine < à 10h	25.80 €
Un samedi ou journée de récupération	112.20 €
Du vendredi soir au lundi matin	348.60 €
Un dimanche ou un jour férié	139.65 €

Agents relevant des autres filières

Pour les autres filières, les périodes de permanence donnent lieu à une indemnisation ou une compensation en temps, au choix de l'agent.

	Indemnité de permanence	ou	Compensation en temps
Un samedi	45.00 € la journée 22.50 € la demi-journée		Heures de travail majorées de 25%
Un dimanche ou un jour férié	76.00 € la journée 38.00 € la demi-journée		Heures de travail majorées de 25 %

Les montants des indemnités de permanence sont majorés de 50 % lorsque l'agent est prévenu de sa permanence pour une période donnée, moins de 15 jours francs avant le début de cette période.

➤ **Mise en œuvre des PERMANENCES :**

- Ces dispositions concernent tous les agents territoriaux (titulaires, stagiaires, contractuels de droit public),
- Les permanences peuvent concerner tous les services, toutes les filières et grades de la collectivité afin de répondre à une continuité du service public en dehors des horaires d'activités habituelles (manifestations, cérémonies, élections...)
- Chaque année, une enveloppe budgétaire sera allouée aux permanences.

Le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité de ses membres présents ou représentés DECIDE d'adopter les dispositions exposées ci-dessus pour une application à compter du 1er janvier 2022.

Numéro de délibération : 93 /2021	Objet : décision modificative n°5
---	-----------------------------------

Compte tenu des éléments intervenus depuis le vote du BP 2021, Monsieur le maire propose aux membres du conseil municipal, la modification de crédits suivants :

Dépenses d'investissement			
165		Dépôts et cautionnement reçus	+ 2 538.64€
21312	041	Intégration travaux rénovation salle de soutien	+74 671.03€
21318	041	Intégration travaux cimetièrre	+243 531.79€
020		Dépenses imprévues	+96.78€
TOTAL DÉPENSES D'INVESTISSEMENT			+320 838.24€

Recettes d'investissement			
165		Dépôts et cautionnement reçus	+2 635.42€
2315	041	Rénovation salle de soutien	+74 671.03€
2315	041	Travaux cimetièrre	+ 243 531.79€
TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT			+320 838.24€

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil municipal accepte la proposition de Monsieur le maire.

Numéro de délibération :
94-2021

Objet : Renouvellement du bail commercial du commerce de coiffure

Monsieur le maire informe les membres du conseil municipal du bail commercial conclu entre la commune de Saint-Gervais-la-Forêt et Madame [REDACTED], pour le salon de coiffure situé au 1, Rue de la Poissonnière suite à l'acquisition par celle-ci du fonds artisanal le 31 mars 2021.

Ce bail commercial est arrivé à échéance le 30 novembre 2021. Madame [REDACTED] par courrier en date du 20 novembre 2021, en sollicite le renouvellement.

Monsieur le maire propose donc de renouveler le bail pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} décembre 2021, il prendra donc fin le 30 novembre 2030.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :

- *Accepte les termes du nouveau bail commercial pour la location du commerce de coiffure à Madame [REDACTED] à compter du 1^{er} décembre 2021,*
- *Autorise Monsieur le maire à signer toutes les pièces relatives à cette affaire.*

BAIL COMMERCIAL

Entre [REDACTED] **demeurant** [REDACTED]

Inscrit au Registre du commerce de Blois sous le numéro [REDACTED]

Désignée ci-dessous par les mots « Le preneur »

D'une part,

Et la commune de SAINT-GERVAIS-LA-FORET, représentée par le maire, Monsieur Jean-Noël CHAPPUIS, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2020,

Désignée ci-dessous par les mots « le bailleur » ou « la commune »

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

Par les présentes, le bailleur fait bail à titre commercial et donne à loyer au preneur qui accepte, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié, les biens immobiliers désignés ci-après.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION

Un local de 69.97 m2 faisant partie d'un immeuble neuf réalisé par la commune et situé 1 rue de la poissonnière à SAINT GERVAIS LA FORET.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} décembre 2021.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret précité, le preneur et lui seul aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

ARTICLE 4 – CONDITIONS

4-1 Etat des lieux

le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail,

ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remise en état que nécessiterait l'état des lieux.

4-2 Affectation des locaux

Le local, objet des présentes, est destiné à être utilisé comme salon de coiffure.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

4 -3 Utilisation des locaux

Le preneur devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

4 -4 Travaux

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipements et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu préalablement l'accord du bailleur.

4 -5 Entretien – Réparation

Le preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, de gros entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres, à la seule exclusion des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Les peintures extérieures devront être refaites tous les 4 ans.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, de chauffage, d'eau, carrelage, peintures intérieures, cuvette des water-closets, appareils de chasse d'eau, évier, robinetterie, et, en général, à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence, dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendus nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations à sa charge ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations des locaux.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du preneur sans recours contre le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourraient provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra donc en outre avertir le bailleur immédiatement et en tous cas avant l'expiration des délais de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation au titre des garanties des articles 1792 et suivants du Code Civil et il s'oblige à ne rien faire qui puisse faire perdre au bailleur son droit à recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. Le bailleur appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose.

4 – 6 Changement de distribution

Tous changements de distribution, démolitions, percements de murs, de poutres ou planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part de la commune. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur.

4 – 7 Changement et embellissements

Le preneur ne devra apporter aucun changement aux lieux loués, si ce n'est avec l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le preneur en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété du bailleur à l'expiration du présent bail éventuellement renouvelé, soit par suite d'un refus de renouvellement, soit par suite de résiliation.

Au surplus, le bailleur pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure ainsi que tout matériel fixé mais spécifique à son activité dont le preneur est propriétaire devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

4 – 8 Visites de surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

4 – 9 Garnissement

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent contrat.

4 – 10 Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, sous peine de résiliation du bail, sauf accord préalable exprès du bailleur qui devra, en outre, être appelé à intervenir à l'acte de sous-location.

Il est par ailleurs expressément convenu que les lieux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties.

La durée de la sous-location ne pourra jamais dépasser la durée restant à courir sur ce présent bail.

Le preneur s'oblige au surplus à assurer vis-à-vis de son sous-locataire le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit.

4 – 11 Cession du droit au bail

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce dans sa totalité, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sous peine de

nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat si bon semble au bailleur.

4 – 12 Nantissement du fonds

Le preneur s'engage à ne donner son fonds de commerce en nantissement qu'après en avoir avisé le bailleur et avoir reçu son consentement par écrit.

En cas de contravention à la présente clause, le présent contrat sera, si bon semble au bailleur, résilié aux conditions ci-après stipulées à l'article 7.

4 – 13 Modification des statuts de la société preneuse

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc....) elle devra signifier au bailleur, dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

4 – 14 Contributions – Impôts et charges

Le preneur acquittera ses contributions personnelles, contribution foncière des entreprises, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc.... de façon que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il remboursera en outre au bailleur la part des ordures ménagères dues à compter de ce jour.

Il satisfera à toutes les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclarera avoir parfait connaissance.

Il contractera directement à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant l'eau, le gaz, l'électricité, la force motrice, le téléphone, etc.... dont il paiera régulièrement les factures.

Il remboursera chaque année au bailleur, en sus du loyer et lors de l'émission des rôles, tous les impôts et taxes, présents ou futurs, normalement à la charge de ce dernier, notamment les taxes foncières et toutes autres annexes qui grèvent et pourront grever le terrain et le bâtiment loué, le tout de manière que le loyer touché par le bailleur soit net.

4 – 15 Assurances

Le preneur, pendant toute la durée du bail est tiers détenteur et gardien unique des biens loués. Assurances souscrites par le preneur :

Le preneur souscrira avant l'entrée dans les lieux :

- Une assurance « dommages » couvrant le matériel les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués, pour une valeur correspondant à leur valeur réelle.
- Une assurance couvrant sa responsabilité civile, pour les risques matériels et corporels, résultant tant de son propre fait que du fait des biens loués.

Le preneur devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande du bailleur.

Il devra, par ailleurs, être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir des déchéances pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification par leurs soins, au bailleur, de ce défaut de paiement. Le bailleur aura la faculté de se substituer au preneur défaillant pour effectuer ce paiement, mais le preneur devra alors le rembourser.

En outre, le bailleur aura la faculté de souscrire toute police complémentaire en cas d'insuffisance des garanties, mais le preneur devra lui rembourser les primes.

Assurances souscrites par le bailleur :

Le bailleur souscrira une assurance des dommages pouvant être causés à l'immeuble par l'incendie ou toutes explosions, par les ouragans ou tempêtes, par la chute d'aéronefs ou d'objets tombés de ceux-ci, et par les eaux.

Le bailleur souscrira également une assurance le garantissant contre le recours des voisins et des tiers.

Les primes d'assurances des contrats souscrits tant par le bailleur que par le preneur seront à la charge de ce dernier, qui remboursera le montant des primes payées par le bailleur à première demande de ce dernier.

Le preneur s'engage à informer le bailleur de toute aggravation des risques résultant soit de l'activité du preneur, soit de tout autre fait de ce dernier, de façon que le bailleur puisse adapter la police d'assurance aux circonstances.

En cas de sinistre partiel, le preneur aura l'obligation de remettre en état le bien ou de le remplacer à l'identique à ses frais. Le bailleur, sur justification remboursera alors le preneur du montant de ses dépenses jusqu'à concurrence du montant des indemnités versées au bailleur par la compagnie d'assurances.

En cas de sinistre total, le choix de la reconstruction ou de la non-reconstruction du bâtiment appartient au bailleur.

Si le bailleur opte pour la reconstruction, il s'oblige à y procéder dans les moindres délais aussitôt que l'indemnité lui sera versée par la compagnie d'assurances, la durée et les conditions du bail n'étant pas modifiées.

Si le bailleur n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée.

ARTICLE 5 – LOYER et CHARGES

5 – 1 Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de 6.876,20€ HT TVA en sus, soit 8.251,44€ TTC avec révision au 1^{ER} décembre de chaque année.

Indexation : le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux établi trimestriellement par l'INSEE et publié au journal officiel.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953.

L'ajustement du loyer se fera à la date du 1^{er} décembre de chaque année, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est rappelé que l'indice de base ILC est celui du 2^{ème} trimestre 2021, soit 118.41.

L'ajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

5 – 2 Echéances

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance courant janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

5 – 3 Charges

En sus du loyer, le preneur acquittera toutes les charges afférentes au local loué, quelle qu'en soit la nature.

5 – 4 Lieu de paiement – intérêts de retard

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur en vertu du présent contrat au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront versées entre les mains de Monsieur le Trésorier du Centre des Finances Publiques de Blois-Agglomération après réception d'un avis à payer.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur, le bailleur percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces intérêts seront calculés au taux de l'intérêt légal, majoré de cinq points, à compter de la date d'échéance, tous mois commencé étant considéré comme un mois entier.

Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, le bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

En sus des intérêts et dans le cas où le bailleur aurait été amené à engager des poursuites à l'encontre du preneur, celui-ci devrait en supporter tous les frais y compris les frais non taxables.

ARTICLE 6 – DECLARATION FISCALE – OPTION TVA

Conformément aux dispositions des articles 260-2° et 193 à 195 de l'annexe II du code général des impôts, le bailleur déclare opter pour le paiement de la TVA sur les loyers. Il déclare faire son affaire des déclarations d'ouverture de secteur distinct et d'option auprès de l'administration fiscale dans les conditions et délais prévus aux articles 191 et 192 de l'annexe II de l'article 286 et des articles 32 et suivants de l'annexe IV du C.G.I.

ARTICLE 7 – RESILIATION

En cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements définis dans le présent contrat, notamment à défaut de paiement des loyers à leur échéance, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après ce commandement, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion du preneur aura lieu sur simple ordonnance de référé.

De plus, le preneur sera redevable au bailleur d'une d'indemnité fixée forfaitairement à deux fois le montant du dernier terme trimestriel en vigueur à la date de la résiliation, majorée de la TVA et ce indépendamment des loyers échus à la date de résiliation et des indemnités d'occupation dues en cas de maintien abusif dans les lieux.

ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'engage à verser au bailleur un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer d'un montant de 1.719,05€ HT, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et de sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production, par le preneur, de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc....

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Le dépôt de garantie est remis à titre de nantissement en application des articles 2071 sq. du Code Civil.

ARTICLE 9 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à SAINT GERVAIS LA FORET,

Le bailleur,

Le preneur,

Jean-Noël Chappuis



Numéro de délibération :
2021-95

Objet : Renouvellement du bail commercial du commerce alimentaire

Monsieur le maire rappelle aux membres du Conseil Municipal le bail commercial conclu entre la commune de Saint-Gervais-la-Forêt et [REDACTED], pour le commerce d'alimentation situé au 3, Rue de la Poissonnière.

Ce bail commercial est arrivé à échéance le 26 novembre 2021. [REDACTED], par courrier en date du 23 novembre 2021, en sollicite le renouvellement.

Monsieur le maire propose donc de renouveler le bail pour une durée de neuf ans à compter du 27 novembre 2021, il prendra donc fin le 26 novembre 2030.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :

- *Accepte les termes du nouveau bail commercial pour la location du commerce alimentaire à [REDACTED] à compter du 27 novembre 2021,*
- *Autorise Monsieur le maire à signer toutes les pièces relatives à cette affaire.*

BAIL COMMERCIAL

Entre [REDACTED] **demeurant** [REDACTED]

Inscrit au Registre du commerce de Blois sous le numéro [REDACTED]

Désignée ci-dessous par les mots « Le preneur »

D'une part,

Et la commune de SAINT-GERVAIS-LA-FORET, représentée par le maire, Monsieur Jean-Noël CHAPPUIS, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2020,

Désignée ci-dessous par les mots « le bailleur » ou « la commune »

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

Par les présentes, le bailleur fait bail à titre commercial et donne à loyer au preneur qui accepte, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié, les biens immobiliers désignés ci-après.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION

Un local de 89.73 m2 faisant partie d'un immeuble neuf réalisé par la commune et situé 3 rue de la poissonnière à SAINT GERVAIS LA FORET et se décomposant ainsi :

-une surface de vente de 48 m2

-une réserve de 19.80 m2

-une zone de stockage de 21.93 m2

-des sanitaires de 1.70 m2

Les locaux précités sont aménagés et la liste de l'aménagement et du matériel est jointe en annexe 1.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 27 novembre 2021.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret précité, le preneur et lui seul aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

ARTICLE 4 – CONDITIONS

4-1 Etat des lieux

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remise en état que nécessiterait l'état des lieux.

4-2 Affectation des locaux

Le local, objet des présentes, est destiné à être utilisé comme commerce d'alimentation. Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

4-3 Utilisation des locaux

Le preneur devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

4-4 Travaux

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipements et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu préalablement l'accord du bailleur.

4-5 Entretien – Réparation

Le preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, de gros entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres, à la seule exclusion des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Les peintures extérieures devront être refaites tous les 4 ans.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, de chauffage, d'eau, carrelage, peintures intérieures, cuvette des water-closets, appareils de chasse d'eau, évier, robinetterie, et, en général, à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence, dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendus nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations à sa charge ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations des locaux.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du preneur sans recours contre le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourraient provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra donc en outre avertir le bailleur immédiatement et en tous cas avant l'expiration des délais de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation au titre des garanties des articles 1792 et suivants du Code Civil et il s'oblige à ne rien faire qui puisse faire perdre au bailleur son droit à recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. Le bailleur appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose.

4 – 6 Changement de distribution

Tous changements de distribution, démolitions, percements de murs, de poutres ou planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part de la commune. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur.

4 – 7 Changement et embellissements

Le preneur ne devra apporter aucun changement aux lieux loués, si ce n'est avec l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le preneur en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété du bailleur à l'expiration du présent bail éventuellement renouvelé, soit par suite d'un refus de renouvellement, soit par suite de résiliation.

Au surplus, le bailleur pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure ainsi que tout matériel fixé mais spécifique à son activité dont le preneur est propriétaire devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

4 – 8 Visites de surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

4 – 9 Garnissement

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent contrat.

4 – 10 Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, sous peine de résiliation du bail, sauf accord préalable exprès du bailleur qui devra, en outre, être appelé à intervenir à l'acte de sous-location.

Il est par ailleurs expressément convenu que les lieux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties.

La durée de la sous-location ne pourra jamais dépasser la durée restant à courir sur ce présent bail.

Le preneur s'oblige au surplus à assurer vis-à-vis de son sous-locataire le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit.

4 – 11 Cession du droit au bail

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce dans sa totalité, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat si bon semble au bailleur.

4 – 12 Nantissement du fonds

Le preneur s'engage à ne donner son fonds de commerce en nantissement qu'après en avoir avisé le bailleur et avoir reçu son consentement par écrit.

En cas de contravention à la présente clause, le présent contrat sera, si bon semble au bailleur, résilié aux conditions ci-après stipulées à l'article 7.

4 – 13 Modification des statuts de la société preneuse

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc....) elle devra signifier au bailleur, dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

4 – 14 Contributions – Impôts et charges

Le preneur acquittera ses contributions personnelles, contribution foncière des entreprises, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc.... de façon que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il remboursera en outre au bailleur la part des ordures ménagères dues à compter de ce jour.

Il satisfera à toutes les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclara avoir parfait connaissance.

Il contractera directement à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant l'eau, le gaz, l'électricité, la force motrice, le téléphone, etc.... dont il paiera régulièrement les factures.

Il remboursera chaque année au bailleur, en sus du loyer et lors de l'émission des rôles, tous les impôts et taxes, présents ou futurs, normalement à la charge de ce dernier, notamment les taxes foncières et toutes autres annexes qui grèvent et pourront grever le terrain et le bâtiment loué, le tout de manière que le loyer touché par le bailleur soit net.

4 – 15 Assurances

Le preneur, pendant toute la durée du bail est tiers détenteur et gardien unique des biens loués. Assurances souscrites par le preneur :

Le preneur souscrira avant l'entrée dans les lieux :

- Une assurance « dommages » couvrant le matériel les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués, pour une valeur correspondant à leur valeur réelle.
- Une assurance couvrant sa responsabilité civile, pour les risques matériels et corporels, résultant tant de son propre fait que du fait des biens loués.

Le preneur devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande du bailleur.

Il devra, par ailleurs, être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir des déchéances pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification par leurs soins, au bailleur, de ce défaut de paiement. Le bailleur aura la faculté de se substituer au preneur défaillant pour effectuer ce paiement, mais le preneur devra alors le rembourser.

En outre, le bailleur aura la faculté de souscrire toute police complémentaire en cas d'insuffisance des garanties, mais le preneur devra lui rembourser les primes.

Assurances souscrites par le bailleur :

Le bailleur souscrira une assurance des dommages pouvant être causés à l'immeuble par l'incendie ou toutes explosions, par les ouragans ou tempêtes, par la chute d'aéronefs ou d'objets tombés de ceux-ci, et par les eaux.

Le bailleur souscrira également une assurance le garantissant contre le recours des voisins et des tiers.

Les primes d'assurances des contrats souscrits tant par le bailleur que par le preneur seront à la charge de ce dernier, qui remboursera le montant des primes payées par le bailleur à première demande de ce dernier.

Le preneur s'engage à informer le bailleur de toute aggravation des risques résultant soit de l'activité du preneur, soit de tout autre fait de ce dernier, de façon que le bailleur puisse adapter la police d'assurance aux circonstances.

En cas de sinistre partiel, le preneur aura l'obligation de remettre en état le bien ou de le remplacer à l'identique à ses frais. Le bailleur, sur justification remboursera alors le preneur du montant de ses dépenses jusqu'à concurrence du montant des indemnités versées au bailleur par la compagnie d'assurances.

En cas de sinistre total, le choix de la reconstruction ou de la non-reconstruction du bâtiment appartient au bailleur.

Si le bailleur opte pour la reconstruction, il s'oblige à y procéder dans les moindres délais aussitôt que l'indemnité lui sera versée par la compagnie d'assurances, la durée et les conditions du bail n'étant pas modifiées.

Si le bailleur n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée.

ARTICLE 5 – LOYER et CHARGES

5 – 1 Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de 3.665,48€ HT, TVA en sus, soit 4.398,56€ TTC avec révision au 27 novembre de chaque année.

Indexation : le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux établi trimestriellement par l'INSEE et publié au journal officiel.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953.

L'ajustement du loyer se fera à la date du 27 novembre de chaque année, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est rappelé que l'indice de base ILC est celui du 2^{ème} trimestre 2021, soit 118.41.

L'ajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

5 – 2 Echéances

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance courant janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

5 – 3 Charges

En sus du loyer, le preneur acquittera toutes les charges afférentes au local loué, quelle qu'en soit la nature.

5 – 4 Lieu de paiement – intérêts de retard

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur en vertu du présent contrat au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront versées entre les mains de Monsieur le Trésorier du Centre des Finances Publiques de Blois-Agglomération après réception d'un avis à payer.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur, le bailleur percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces intérêts seront calculés au taux de l'intérêt légal, majoré de cinq points, à compter de la date d'échéance, tous mois commencé étant considéré comme un mois entier.

Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, le bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

En sus des intérêts et dans le cas où le bailleur aurait été amené à engager des poursuites à l'encontre du preneur, celui-ci devrait en supporter tous les frais y compris les frais non taxables.

ARTICLE 6 – DECLARATION FISCALE – OPTION TVA

Conformément aux dispositions des articles 260-2° et 193 à 195 de l'annexe II du code général des impôts, le bailleur déclare opter pour le paiement de la TVA sur les loyers. Il déclare faire son affaire des déclarations d'ouverture de secteur distinct et d'option auprès de l'administration fiscale dans les conditions et délais prévus aux articles 191 et 192 de l'annexe II de l'article 286 et des articles 32 et suivants de l'annexe IV du C.G.I.

ARTICLE 7 – RESILIATION

En cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements définis dans le présent contrat, notamment à défaut de paiement des loyers à leur échéance, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après ce commandement, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion du preneur aura lieu sur simple ordonnance de référé.

De plus, le preneur sera redevable au bailleur d'une d'indemnité fixée forfaitairement à deux fois le montant du dernier terme trimestriel en vigueur à la date de la résiliation, majorée de la TVA et ce indépendamment des loyers échus à la date de résiliation et des indemnités d'occupation dues en cas de maintien abusif dans les lieux.

ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'engage à verser au bailleur un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer d'un montant de 916,37€ HT, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et de sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production, par le preneur, de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc....

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Le dépôt de garantie est remis à titre de nantissement en application des articles 2071 sq. du Code Civil.

ARTICLE 9 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à SAINT GERVAIS LA FORET,

Le bailleur,

Le preneur,

Jean-Noël Chappuis

████████████████████

MATERIEL LOCAL EPICERIE		
Armoire verticale présentoir viennoiserie	05/05/2011	6 500.26 €
Gondoles occasion	05/05/20211	3 851.84 €
Installation d'une chambre froide	05/05/2011	2 392.00 €
Fourniture et pose de 4 stores	25/05/2011	925.70 €
Installation d'une climatisation Atlantic Fujitsu	12/12/2011	5 650.00 €
Fourniture et pose d'une vitrine réfrigérée	20/07/2015	12 861.96 €

***Annexe 1 au bail du 27/11/2021
inventaire mis à jour le 24/11/2021***

Numéro de délibération : 2021-96	Objet : Demande de subvention au titre de la DETR 2022
--	--

Monsieur Pierre HERRAIZ, maire-adjoint aux finances, informe les membres du conseil municipal de la prochaine inscription budgétaire au BP 2022 de deux opérations :

- La rénovation thermique de l'école élémentaire – aile B et des vestiaires du stade Farsy, Considérant la vétusté de certains bâtiments communaux très énergivores ainsi que les préconisations de l'audit énergétique réalisé dans les bâtiments communaux par un bureau d'études au printemps 2021.

- L'acquisition de jeux pour enfants pour le stade Farsy, l'école maternelle et la place Larcade, Considérant la demande croissante d'équipements de loisirs à l'aire Farsy (proximité de la ZAC de l'Aubépin en cours d'aménagement) et à l'école maternelle (ouverture d'une nouvelle classe), et aussi de la nécessité de créer un espace dédié aux tout-petits (6 mois-2 ans) place Larcade,

Monsieur Pierre HERRAIZ présente ces deux opérations, par ordre de priorité, et propose de solliciter Monsieur le préfet pour l'obtention d'une subvention au titre de la DETR 2022, sur le programme « Petite enfance – écoles – cohésion sociale » à taux maximum de 50% du montant HT de ces dépenses d'investissement.

1. Rénovation thermique de l'école élémentaire – aile B et des vestiaires du stade Farsy

- L'isolation par l'extérieur à l'école élémentaire.
- L'isolation des combles à l'école élémentaire.
- Le remplacement des anciennes menuiseries à l'école élémentaire.
- Le remplacement des chaudières et l'installation de systèmes de régulation de chauffe à l'école élémentaire et aux vestiaires du stade Farsy.
- Le passage à l'éclairage LED à l'école élémentaire et aux vestiaires du stade Farsy.

Plan de financement :

DEPENSES	€ HT	RECETTES	€ HT
Isolation par l'extérieur	170 787,31 €	Subvention DETR 50% des dépenses HT	85 393,66 €
Isolation des combles	34 533,58 €		17 266,79 €
Remplacement des anciennes menuiseries	18 045,97 €		9 022,99 €

Remplacement des chaudières et installation de systèmes de régulation de chauffe	29 794,00 €		14 897,00 €
Passage à l'éclairage LED	15 596,84 €		7 798,42 €
		Autofinancement 50% des dépenses HT	134 378,85 € HT
TOTAL DEPENSES	268 757,70 € HT	TOTAL RECETTES	268 757,70 € HT

2. Acquisition de jeux pour enfants pour divers sites communaux :

Implantation de nouveaux jeux pour enfants dans l'aire Farsy et l'école maternelle et création d'un espace 6 mois-2ans place Larcade.

Plan de financement :

DEPENSES	€ HT	RECETTES	€ HT
Fourniture et pose de jeux pour enfants – aire Farsy	17 227.00 €		8 613,50 €
Fourniture et pose de jeux pour enfants – école maternelle	25154.00 €	Subvention DETR 50% des dépenses HT	12 577.00 €
Fourniture et pose de jeux pour enfants – place Larcade	10 850.00 €		5 425.00 €
		Autofinancement 50% des dépenses HT	26 615.50 €
TOTAL DEPENSES	53 231.00 €	TOTAL RECETTES	53 231.00 €

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil municipal :

- *Approuve les programmes et leur plan de financement,*
- *Sollicite auprès de Monsieur le préfet de Loir-et-Cher une subvention au titre de la DETR 2022 au taux maximum de 50 %,*
- *Autorise Monsieur le maire à signer toutes pièces afférentes à cette affaire.*



Version n° du

NOTICE EXPLICATIVE DETR 2022

NOM DE LA COLLECTIVITE	Mairie de Saint Gervais la foret
NUMERO SIRET	21410212100016
INTITULE DU PROJET	Installation de nouveaux pour jeux pour enfants sur différents sites de la commune.

Acteurs du projet :

Maître d'ouvrage : **Mairie de Saint Gervais la foret**
 Chef de projet : Jean Noel CHAPPUIS
 Suivi administratif et financier : Elisabeth MATIB
 Maître d'œuvre : Mairie de Saint Gervais la foret

Calendrier de l'opération :

Durée (en mois et années) : 2 mois
Début prévisionnel, obligatoirement postérieur à l'accusé de réception du dossier (date en mois et an) : 2^{ème} semestre 2022
Fin prévue (mois et année) : 2^{ème} semestre 2022

Localisation du projet (joindre un plan) :

Plusieurs sites dans la commune :
- Aire de jeux du stade farsy
- Place Larcarde
- cour de l'école maternelle

Constat :

Etat des lieux et diagnostic. Analyse de l'existant culturel, économique, social...

Aire de jeux du stade Farsy : Implantation de nouveaux jeux pour répondre notamment à la demande croissante engendrée par l'arrivée des nouveaux gervaisiens du lotissement de l'Aubépin. Endroit bucolique et très fréquenté en lisière de forêt, il regroupe l'ensemble des générations.

Place Larcarde : Installation de jeux destinés aux plus petits (6 mois-2ans) suite au réaménagement de la place et à une demande des assistantes maternelles notamment.

Cour de l'école maternelle : installation d'une structure "cabane" pour diversifier les activités ludiques, complétant ainsi les installations existantes.

Solution proposée :

Exemples : réaliser des travaux de réhabilitation de ..., ouvrir un lieu d'accueil de type gîte

La fourniture et la pose des nouvelles structures seront réalisées par le prestataire retenu. Les travaux d'aménagement autour des jeux sur différents sites seront réalisés en régie.

Destinataires du projet :

Exemples : entreprises, associations, habitants de la commune ...

Les nouveaux jeux seront en accès libres, ouverts à tous en fonction de l'âge des usagers, à l'exception de ceux de la cour maternelle qui resteront exclusivement réservés aux élèves sur le temps scolaire.

Objectifs poursuivis quantitatifs et qualitatifs, retours attendus sur le projet :

Exemples: amélioration de la qualité de la vie, de l'attractivité du territoire, du lien social; économie d'énergie; économies financières; amélioration accessibilité,; préservation ou amélioration de l'environnement, développer les modalités actives (plan de mobilité ou autre), stimuler et diversifier l'économie, requalification de friches, favoriser la mixité générationnelle, promotion de l'égalité femme-homme...

Amélioration de la qualité de la vie, de l'attractivité du territoire et du lien social.

Favoriser la mixité générationnelle.

Opportunités : atouts, avantages appuyant le projet :

Exemples : subventions croisées (cofinancements assurés par d'autres partenaires), terrain disponible ...

La commune souhaite répondre favorablement à la demande grandissante des besoins en équipements ludiques pour enfants. Elle souhaite également profiter du réaménagement des sites « Farsy » et « Larcade ».

Faisabilité, avantages, atouts du projet :

Equilibre financier assuré, soutien partagé, moyens mis en oeuvre garantis, étude de faisabilité positive, évaluation des gains (sociétaux, environnementaux, économiques...) positive et formalisée...

Le projet a été identifié et retenu par les élus lors de l'arbitrage budgétaire 2022

Observations :



Version n° du

NOTICE EXPLICATIVE DETR 2022

NOM DE LA COLLECTIVITE	Mairie de Saint Gervais la foret
NUMERO SIRET	21410212100016
INTITULE DU PROJET	Travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique des bâtiments communaux.

Acteurs du projet :

Maître d'ouvrage : **Mairie de Saint Gervais la foret**
Chef de projet : Jean Noel CHAPPUIS
Suivi administratif et financier : Elisabeth MATIB
Maître d'œuvre : Mairie de Saint Gervais le foret

Calendrier de l'opération :

Durée (en mois et années) : 6 mois
Début prévisionnel, obligatoirement postérieur à l'accusé de réception du dossier (date en mois et an) : 2^{ème} semestre 2022
Fin prévue (mois et année) : 1^{er} semestre 2023

Localisation du projet (joindre un plan) :

Ecole élémentaire - rue des écoles
Stade farsy - rue du charbonnier

Constat :

Etat des lieux et diagnostic. Analyse de l'existant culturel, économique, social...

Conscient des enjeux environnementaux et de la vétusté de certains bâtiments communaux très énergivores (école élémentaire et stade), la collectivité a décidé de suivre les préconisations de l'audit énergétique réalisé au printemps 2021 par le bureau d'étude ENERGIO.

Solution proposée :

Exemples : réaliser des travaux de réhabilitation de ..., ouvrir un lieu d'accueil de type gîte

Prise en compte des recommandations de l'audit en priorisant :

- l'isolation par l'extérieur
- l'isolation des combles
- le remplacement des anciennes menuiseries
- remplacement de chaudière et installation de système de régulation de chauffe
- passage à l'éclairage LED

Destinataires du projet :

Exemples : entreprises, associations, habitants de la commune ...

Usagers des écoles et associations sportives

Objectifs poursuivis quantitatifs et qualitatifs, retours attendus sur le projet :

Exemples: amélioration de la qualité de la vie, de l'attractivité du territoire, du lien social; économie d'énergie; économies financières; amélioration accessibilité;; préservation ou amélioration de l'environnement, développer les modalités actives (plan de mobilité ou autre), stimuler et diversifier l'économie, requalification de friches, favoriser la mixité générationnelle, promotion de l'égalité femme-homme...

En phase avec la dynamique actuelle, la commune souhaite avancer dans sa volonté d'entretien des bâtiments afin d'améliorer le cadre de vie des occupants, de lutter contre les déperditions énergétiques afin de baisser ses consommations et réduire son impact écologique. Les actions menées en ce sens devront permettre de répondre à ces attentes.

Opportunités : atouts, avantages appuyant le projet :

Exemples : subventions croisées (cofinancements assurés par d'autres partenaires), terrain disponible ...

La commune souhaite de nouveau s'inscrire dans une démarche écoresponsable afin de répondre à son échelle au défi climatique.

Faisabilité, avantages, atouts du projet :

Equilibre financier assuré, soutien partagé, moyens mis en oeuvre garantis, étude de faisabilité positive, évaluation des gains (sociétaux, environnementaux, économiques...) positive et formalisée...

Le projet a été identifié et retenu par les élus lors de l'arbitrage budgétaire 2022

Observations :

Affaires diverses :

Jean-Noël CHAPPUIS : vendredi 10 décembre 19h, vœux de la municipalité sans vin d'honneur. Passe sanitaire et port du masque obligatoires.

Pierre HERRAIZ : compétence déchets :

- *Collecte, points d'apports volontaires, déchèterie : gestion par Agglopolys.*
- *Traitement des déchets : gestion par le syndicat VALECO, pour les communes d'Agglopolys, communauté de commune du Grand Chambord, communauté de communes de Beauce Ligériennes.*

Les syndicats ValDem du vendômois, SMICTOM d'Amboise sont associés au syndicat VALECO depuis 2020, couvrant ainsi un territoire d'environ 243 000 habitants.

L'usine d'incinération actuelle Valcantes, ne permet pas de répondre à la nouvelle ligne de valorisation énergétique afin de réduire l'enfouissement du tout-venant.

Obligation janvier 2023 : extension de consignes de tri.

Pour y répondre, un nouveau centre de tri sera construit à Parçay Meslay sous le statut d'une société publique locale (fin 2023 – début 2024). Concernera 1 million d'habitants.

En attendant la fin de la construction et afin de répondre à l'obligation réglementaire au 1^{er} janvier 2023, 2 orientations sont à l'étude par Agglopolys :

- *Points d'apports volontaires :*
 - o *90 collecteurs de plus,*
 - o *Coût : les collecteurs + 2€/habitant/an*
- *Porte à porte (apport aux points d'apports volontaires uniquement pour le verre) :*

- *Distribution de 35 000 à 40 000 bacs jaunes (plastique, carton/papier, acier, aluminium) durant 25 semaines par 10 équipes de 2 agents (d'Agglopolys).*
- *Coût : 500 000 € d'investissement (bacs) + 2 €/hab/an.*

Aggopolys assurera la communication au moment venu.

Autre obligation en janvier 2024 : obligation aux collectivités de permettre aux particuliers le traitement de leur biodéchets. Des composteurs seront fournis gratuitement en 2022.

A l'issue de ce Conseil Municipal, Monsieur le Maire rappelle la date du prochain, soit le 24 janvier 2022.

Séance levée à 20h50.
