Procès-verbal de la séance du

Conseil Municipal du jeudi 24 octobre 2024

Ordre du jour :

- Approbation du PV du conseil municipal du 18 septembre 2024
- Vente d'une parcelle à un administré
- Autorisation de signature du bail commercial, du contrat de mise à disposition des équipements et mobilier, du contrat de mise à disposition de la licence IV, prise en charge des frais de notaires et modalités financières.

Présents : Mesdames, Messieurs, WALLE Annie, FOSTON Denise, GENETET Anne, ESTIVAL René, DELHON Jérémie, ZIMRA Benjamin

Absents excusés : Monsieur HARDOUIN Jordan, procuration à Madame Walle Annie et Monsieur ROUET Jacques, procuration à Monsieur ESTIVAL René

Secrétaire de séance : Madame GENETET Anne

Approbation du PV du conseil municipal du 18 septembre 2024

Approuvé à l'unanimité

Délibérations du conseil :

- Vente d'une parcelle communale à un administré de la commune

Délibération 2024-020

Madame le Maire rappelle qu'en fin d'année dernière la commune a lancé une procédure d'acquisition de biens sans maître pour deux parcelles, l'une a été acquise par Mesdames Daubron, la deuxième parcelle a fait l'objet d'une offre qui a été retirée quelques temps plus tard. Mesdames Daubron se sont proposées alors en tant qu'acquéreurs de cette deuxième parcelle n° C0043.
En réponse à Monsieur Zimra, Madame le Maire précise qu'il s'agit d'une parcelle de 280 m^2, non constructible, alors que la parcelle précédemment achetée était d'une surface de 600m^2 et constructible. La proposition de Mesdames Daubron est de 300€, cette parcelle se trouve au Barat de Bouziers près de chez Mesdames Daubron, en réponse à Monsieur Zimra, Madame le Maire explique que cette parcelle est voisine de deux autres parcelles qui pourraient elles aussi bénéficier de la procédure d'acquisition de bien sans maître car les renseignements cadastraux sur les coordonnées du propriétaire sont très succins, mais sans taxe foncière le Trésor Public ne peut nous renseigner sur l'existence ou non de propriétaires, renseignements pris auprès de la mairie de Caussade où résiderait le propriétaire, cette personne n'a pas d'existence à l'adresse indiquée à Caussade, ni en tant qu'habitant de Caussade, difficile de lancer cette procédure.
Madame le Maire propose d'accepter cette offre et la soumet au vote.

Après délibération le conseil municipal accepte **à l'unanimité** la proposition d'achat.

- Autorisation de signature du bail commercial, du contrat de mise à disposition des équipements et mobilier, du contrat de mise à disposition de la licence IV, prise en charge des frais de notaires et modalités financières.

Délibération 2024-021

Madame le Maire rappelle les conditions qui ont mené la mairie à la signature d'un bail précaire dit aussi dérogatoire avec Mme Alves (Maria) : Maria n'a pas souhaité signé le contrat d'affermage qui lui avait été présenté mais ne voulait pas signer non plus un bail commercial appelé 3/6/9, le notaire a proposé alors en dernier recours un bail précaire/dérogatoire. Il est dérogatoire sur la durée car il ne peut dépasser une période de 3 ans il peut être pris en 1 ou plusieurs baux mais il s'arrêtera au terme des 3 ans ou pourrait se reconduire obligatoirement en bail 3/6/9 avec l'accord des deux parties.
Maria a opté pour ce bail commercial dérogatoire pour une durée de 18 mois, comme c'est un bail commercial il est de fait pour un local vide et nous avons proposé à Maria un contrat de mise à disposition du matériel et du mobilier à titre gracieux charge à elle de l'entretenir ou le réparer. Nous avons signé ce bail pour un loyer de 400€ les 12 premiers mois et 450€ les 6 mois suivants, Maria a demandé pour avoir la licence IV celle-ci n'étant pas rattachée à un local mais à une personne, Maria a proposé 20€ par mois pour avoir droit à l'utilisation de cette licence IV d'où le contrat de mise à disposition de la licence.
La fin de ce bail étant proche nous avons reçu un courrier de Maria qui proposait de le prolonger sous certaines conditions :
La première est de revenir au loyer initial, les charges eau et électricité étant élevées – Madame le Maire précise que Maria a du mal à payer ses loyers et qu'à la date de son courrier elle avait 3 mois de loyers impayés ce qui n'est pas négligeable et doit peser dans la décision.
La deuxième demande concerne des investissements notamment moustiquaires et terrasse couverte. Madame le Maire rappelle que la commune lui loue un local vide et que dans les termes du bail c'est au preneur d'investir pour que le local corresponde à sa clientèle et non pas à la commune, néanmoins avant d'y répondre il faut se poser la question d'investir dans un local dont l'activité pour l'instant ne permet pas de payer les loyers et les charges.
Madame Le Maire rappelle que cette situation financière d'endettement était identique avec le précédent preneur et que dans ce cas le trésor public a fait tout ce qu'il pouvait pour récupérer les sommes dues, notamment en prélevant directement sur les rentrées d'argent, Madame Le Maire demande au conseil si c'est ce que nous souhaitons pour Maria.
C'est pour toutes ces raisons que Madame le Maire propose un bail de 6 mois avec un retour à un loyer de 400€ +20€ pour la licence et prendre en charge les frais de notaire, un courrier a été envoyé dans ce sens à Maria qui à ce jour n'en a pas accusé réception.
Monsieur Zimra revient sur la partie investissement du projet et demande si ce sujet a été abordé dans la lettre envoyée à Maria, Madame le Maire répond par l'affirmative et rappelle que cela ne pourra être réalisé qu'en 2025 si c'est inscrit au budget et qu'il faudra en rediscuter à ce moment- là en fonction de tout ce qui vient d'être dit : impayés et activité qui ne fonctionne pas. Madame Genetet demande si cela ne pose pas de problème si l'argent inscrit au budget investissement n'est pas utilisé, la réponse est non l'inscription au budget ne rend pas obligatoire la dépense. Monsieur Zimra revient sur la notion de service rendu, il ne met pas en cause l'aspect réglementaire mais fait remarquer que lors de sa rencontre avec Maria en présence de Messieurs Estival et Rouet, celle-ci s'est montrée très contente et satisfaite de son activité, de sa clientèle qui commence tout doucement à se faire, et lorsqu'ils ont abordé le côté financier, Maria s'est dit consciente de ce problème car elle a à faire face aux augmentations des charges, de la conjoncture actuelle pas facile pour tout le monde mais depuis quelques temps elle est beaucoup plus confiante. Monsieur Zimra revient sur la notion de service rendu et se demande si il ne faudrait pas consulter le village afin de savoir si ils seraient d'accord pour que leurs impôts aillent vers de l'investissement sur ce local même si la mairie n'est pas tenu de le réaliser. Madame Genetet approuve cette dernière démarche qui irait dans le sens de la transparence demandée par les citoyens, et constate que Maria semble réellement s'investir, aussi un bail de 6 mois lui semble une bonne solution afin que les deux parties puissent en toute responsabilité réfléchir à la suite.

Madame Foston intervient pour affirmer que même si le chiffre d'affaire de Maria n'est pas connu cela semble fonctionner, car lorsqu'un repas est programmé, il y a beaucoup de monde qui répond et même certainement plus que Maria ne peut accepter, mais fait remarquer que le bistrot pourrait être plus souvent ouvert qu'actuellement car Maria refuse du monde, et aussi fait remarquer que lorsqu'elle y était présente (repas couscous), peu d'escampsois était présent et que le soutien pour l'activité de Maria s'est aussi d'y manger, d'y acheter quelquechose, d'y être présent.
Madame le Maire revient sur tous ces échanges en disant qu'un bail de 6 mois, avec un retour à un loyer de 400€ et 20€ pour la licence est un bon compromis pour atteindre les objectifs des uns et des autres et propose au vote :
Un bail de 6 mois, avec un loyer de 400€, 20€ pour la licence, la mise à disposition gratuite du mobilier et des équipements, et la prise en charge des frais de notaire par la mairie.
Après délibération le conseil municipal accepte **à l'unanimité** la proposition d'un bail de 6 mois.

➢ <u>Informations diverses</u>

- Concernant l'appartement du rez-de-chaussée, Madame Le Maire informe que la nouvelle locataire lui a dit que 3 radiateurs ne fonctionnaient pas et qu'elle n'avait pas non plus d'eau chaude. Madame le Maire précise qu'elle a demandé à Monsieur Beausoleil de venir vérifier car la locataire n'a peut-être pas correctement utilisé le thermostat d'ambiance. Monsieur Estival annonce aussi qu'il faudra changer une paire de volets au rez-de-chaussée mais aussi au deuxième étage et rappelle qu'il faudra aussi faire vérifier la VMC. Monsieur Beausoleil étant en congé il sera contacté après les vacances de Toussaint.
- Madame le Maire rappelle aussi le problème de la terrasse du premier étage qui provoque l'humidité au rez-de-chaussée, un autre artisan Métal Fer Création a été contacté par Monsieur Hardouin qui a décliné la demande. Il faudra revoir ce point plus tard, l'important étant de régler le problème de chauffage de l'appartement du rez-de-chaussée pour l'hiver.
- Madame le Maire informe qu'elle a rencontré une personne du Syded sur le sujet de l'obligation des communes à proposer une possibilité de composter les déchets. La première chose est de nommer un référent afin d'accompagner la personne du Syded dans ce projet, et propose à Madame Foston ce poste qu'elle accepte volontiers.
- Madame le Maire annonce aussi que le Sesel va réaliser des travaux de rénovation sur le réseau d'eau du Mas de Rébélou jusque Nouelle incluant aussi Camp Viel, et profiter de rapprocher les compteurs de la voirie. Ces travaux commenceront fin d'année jusque fin mars avec restriction de voirie. Madame Genetet demande qui paye les travaux dans le cas du déplacement du compteur, ces travaux sont pris en charge par le Sesel et ils ne devraient pas occasionner de grosses coupures d'eau.
- Madame le Maire informe que lors du prochain Conseil Communautaire, le 27 novembre, le PLUI sera présenté pour approbation avant envoi au service de la légalité, Madame le Maire précise que lors du précédent Conseil le PLUI a été mentionné et il a été précisé ce qui se passerait si le PLUI n'était pas voté, alors il faudrait recommencé le projet avec un autre bureau d'études et que la façon de procéder serait plus directive. Madame Genetet intervient pour informer que certaines communes en France n'ont pas approuvé leur PLUI et sont revenus à leur statut précédent et propose de se renseigner afin de connaître exactement ce qui se passerait si le PLUI n'était pas approuvé. Néanmoins Madame le Maire demande l'avis au Conseil Municipal pour connaître quel serait le sens du vote à avoir le 27 novembre, l'avis général est de voter contre l'adoption du PLUI.

- Madame Foston demande s'il est possible de fixer la date de la réunion publique, Madame la Le Maire rappelle que nous avions proposé la première quinzaine de décembre et qu'un conseil municipal est prévu le 12 décembre. Monsieur Zimra propose la semaine précédente, mais Madame Foston étant absente jusqu'au 11 décembre Madame le Maire propose la semaine du 16 décembre, et propose d'attendre que tout le monde donne ses préférences quant au jour de la semaine et l'heure.
- Madame Foston fait remarquer que la plaque de rue du chemin du Pech de Cheval est un peu loin du début de la route, de plus elle est abîmée, et demande s'il est possible de la rapprocher du croisement. Madame le Maire précise que pour la poser au début de la route il faut un mât et que le compte exact avait été commandé.
- Monsieur Zimra propose de revenir sur la proposition faite à la réunion publique concernant la communication, soit via des applications soit via le bulletin mais de faire participer le village via un comité d'écriture. Madame Foston demande s'il n'est pas possible d'impliquer la nouvelle secrétaire comme cela se faisait auparavant. Madame le Maire propose d'en parler en réunion publique pour savoir ce qui est attendu par les habitants d'Escamps. Madame Genetet fait remarquer que si un bulletin est écrit par des bénévoles ce ne peut plus être un bulletin municipal sauf si la mairie a un droit de regard sur ce qui est écrit. Madame Foston revient sur le site inernet qu'elle avait commencé avec son mari et rappelle que c'était un beau geste et que nous ne l'avions pas validé parce que non hébergé en France, Madame Genetet en explique les raisons qui sont aussi de faire attention d'avoir un service « après-vente » qui peut prendre en charge les problèmes à n'importe quel moment. Reste la solution Intra-muros, à voir

Clôture de la séance à 21h50

Madame Le Maire

Annie Walle

MAIRIE D'ESCAMPS Lot

Le secrétaire de séance

Anne Genetet