

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 17 DECEMBRE 2015

Sur convocation en date du dix décembre deux mil quinze, le Conseil Municipal s'est réuni le dix-sept décembre deux-mil quinze à dix-neuf heures trente-sept sous la présidence de Monsieur Pierre SANIER, Maire.

Onze conseillers étaient présents, Mme Anne-Lise CHIEUSSE-DELIERE, Mr Thierry COUSIN, Mme Catherine FOUCON, Mr Guy GIRARD, Mr Serge HUET, Mme Evelyne LEFEBVRE, Mme Nadine MAUTE, Mr Thierry REYNAUD, Mme Florence RACLOT, Mme Claudia ROUSSEL, Mr Romain SURCIN,

Quatre absent(e)s excusé(e)s :

Agnès Faure ayant donné pouvoir à Claudia Roussel,
Frédéric Hanouille ayant donné pouvoir à Florence Raclot,
Nathalie Mille ayant donné pouvoir à Evelyne Lefebvre,
Et Pierre LAUNAY, absent excusé non représenté.

Quorum atteint.

Mesdames Florence Raclot et Evelyne Lefebvre ont été élues secrétaires de séance.

Observations sur le compte-rendu du Conseil municipal du quatre novembre deux-mil quinze :

Mme Evelyne Lefebvre fait remarquer au conseil qu'au point n°8 – baux de location, le projet de bail n'ayant pas été présenté au dernier conseil, il n'aurait pas dû apparaître au compte rendu car il n'a pas été développé.

Il est précisé que ce conseil est enregistré afin de faciliter la retranscription.

Signature du Procès-Verbal du quatre novembre deux mil quinze et approbation de celui-ci.

2015-090

I. Choix du Maître d'œuvre pour les travaux de restauration de l'Eglise

M. Le Maire donne parole à M. Huet qui informe le conseil de la décision de la Commission d'Appel d'Offres concernant le choix de l'architecte pour les travaux de l'église.

Suite à la réunion de la Commission d'Appel d'Offres le 18 Novembre dernier en présence de Vade'mecum, représenté par Mme Distretti, Assistant à Maître d'Ouvrage, présentant le rapport final d'analyse et les propositions retenues parmi quatre Entreprises. :

- APGO : 51 800 €
- Architecture et Patrimoine G. Trouvé : 57 239 €
- Régis Martin : 61 310€
- Agence Lefèvre Architecture : 55 500 €

Suite à son analyse, le cabinet Architecture Patrimoine Trouvé a été sélectionné pour un montant d'honoraires de 57 239 €.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal adopte à la majorité la proposition de la Commission d'Appel d'Offre avec quatorze voix pour et 1 abstention et autorise M. le Maire à signer pour accord l'offre du cabinet Architecture et Patrimoine Trouvé.

2015-091

2. Contrat de prestations de service – Régie des Eaux

2015-092

3. Baux Mairie-Annexe et Local – Route de Dreux

Madame Claudia ROUSSEL, rapporteur, rappelle au Conseil Municipal que suite aux travaux de rénovation du premier étage de la Mairie-Annexe, il est proposé la mise en location d'un troisième bureau. Il est souligné que le projet avait été voté et adopté à l'unanimité avec treize voix pour et trois abstentions. Un projet de bail a été émis pour la location de celui-ci (cf. document ci-dessous)

Projet de Bail Mairie-Annexe :

BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES

1°) Monsieur Pierre SANIER agissant en qualité, de Maire de la commune de BÛ (28410), agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2015,

Ci-après dénommée dans le corps du présent acte « LE BAILLEUR »

2°) Société TETRIS, représenté par Monsieur FERET Fabien, exerçant l'activité de tous corps d'état, immatriculée sous le numéro de SIRET n° 815 319 942 RCS Chartres,

Ci-après dénommée dans le corps du présent acte « LE PRENEUR »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Le tout sous réserve de l'accord de validation du contrôle de légalité.

Article 1 – Objet

Le Bailleur donne à bail par les présentes au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés les «locaux», aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 et aux stipulations du présent contrat ainsi qu'aux dispositions supplétives du code civil qui n'y sont pas contraires.

Le Preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat ainsi que les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

Article 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois années qui commencera à courir le 1^{er} janvier 2016 pour se terminer le 1^{er} janvier 2019.

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas le renouveler, à condition de respecter un préavis de 3 mois. A défaut, le contrat se renouvellera tacitement pour une durée des trois années.

Pendant le cours du bail, le Preneur pourra à tout moment, en respectant un préavis d'au moins 3 mois, notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux.

Les notifications visées au présent article devront être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Article 3 - Désignation, état des locaux, diagnostics

3.1 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble sis 10, Place des Halles 28410 BÛ.

Ils sont composés au rez de chaussée de :

- un espace commun avec hall,
 - à l'étage :
- un sanitaire,
- un espace bureaux de 16 m2 environ,

et figurent sur le plan ci-annexé.

L'ensemble des locaux loués représentent une surface totale de 20 m².

Le Preneur déclare avoir une bonne connaissance des locaux pour les avoir visités à plusieurs reprises.

3.2 - État de livraison

Le Preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre livraison des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

3.3 - État des locaux

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de l'entrée en jouissance.

3.4 - Situation des locaux au regard des risques naturels, technologiques ou sismiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste de commune dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département d'Eure et Loir, le 14 avril 2008, sous le n°2008-131.

La Commune de BÛ, sur le territoire de laquelle sont situés les biens, objet des présentes, n'est pas listée par cet arrêté.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code l'Environnement est également ci-annexé.

Il n'existe pas de plan de prévention de risques technologiques en ce qui concerne le Département d'Eure et Loir.

Au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité et en application du décret 91-461 du 14 mai 1991, relatif à la prévention du risque sismique, modifié par décret n°2000-892 du 13 septembre 2000, l'immeuble vendu est situé dans une commune de sismicité zone « 0 ».

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur, art. l. 125-2) ou technologiques (C. assur, art. l. 128-2).

3.6 - Diagnostic de performance énergétique (OPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et l. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent bail le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

3.7 - Clause environnementale

Conformément à l'article l. 125-9 du code de l'environnement, le Preneur et le Bailleur s'engagent à se communiquer toutes les informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués.

Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

En application des articles R. 137-1 à R. 137-3 du code de la construction et de l'habitation est jointe au présent bail une annexe environnementale visant à la concertation entre le Preneur et Bailleur dans le but d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'immeuble et des locaux loués.

Dans ce cadre, le Bailleur s'engage à organiser tous les deux ans, et pour la première fois en décembre 2017, une réunion de concertation avec le Preneur afin d'établir un bilan énergétique et environnemental de l'immeuble et des locaux loués, et prévoyant, le cas échéant, un plan d'action des mesures à entreprendre pour améliorer lesdites performances.

A l'issue de chaque réunion de concertation, l'annexe environnementale sera actualisée pour tenir compte des bilans et actions résultant des réunions de concertation précédentes.

Les parties feront leurs meilleurs efforts afin de faciliter l'organisation et la tenue de la réunion de concertation selon la périodicité indiquée.

3.8 - Fiche récapitulative du dossier technique amiante

Conformément aux articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique et à l'annexe 13-9 relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante, la fiche récapitulative du dossier technique amiante des locaux loués est annexée au présent bail.

Le Preneur déclare en avoir pris connaissance ainsi que des consignes de sécurité à respecter et s'engage à en aviser ses préposés ou mandataires amenés à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Article 4- Destination

Les locaux ont un usage exclusivement professionnel.

Le Bailleur déclare et garantit la conformité de cet usage au regard des règles du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation.

Ils sont loués pour l'exercice par le Preneur de sa profession de tous corps d'état à l'exclusion de toute autre destination.

L'attention du Preneur a été spécialement appelée sur l'interdiction qui lui est faite de changer de quelque manière que ce soit cette destination.

Article 5 - Règles générales d'occupation des locaux

5.1 –

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

5.2 –

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

5.3 –

En toute hypothèse, il est interdit au Preneur, sauf accord du Bailleur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur, et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Article 6 - Cession, sous-location

Il est autorisé au Preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- de céder ou d'apporter son droit au présent bail,

Article 7 - Entretien des locaux

7.1 –

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux, et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

7.2 –

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

7.3 –

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais ou d'assumer la charge des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

7.4 –

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble.

7.5 –

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'elle sera nécessaire ou utile, à la mise en oeuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 8 - Travaux à l'initiative du bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci. Le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Article 9 - Transformations et améliorations des locaux par le Preneur – Accession

9.1 –

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Les travaux devront être conduits dans les règles de l'art. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic.

Le Preneur s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les

normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

9.2 –

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de celui-ci.

Article 10 – Loyer

10.1 –

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 3.240,00 HT soit 3.888,00 € TTC, soit un loyer mensuel de 270,00 € HT soit 324,00 € TTC, toutes charges comprises, que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur le 10 de chaque mois.

10.2 –

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

10.3 –

Le loyer sera révisé, tous les 2 ans, le 1^{er} janvier, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2017, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (Ilat), publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques. Il est rappelé que la révision porte sur le loyer initial de base.

La révision s'effectuera en appliquant au loyer en cours, le rapport existant entre le dernier indice connu à la date d'effet des présentes, soit le premier trimestre de l'année 2016, dit indice de base au sens du présent contrat, et l'indice du trimestre civil précédant immédiatement la date de révision.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin de notification préalable.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

Article 12 - Impôts et taxes

Le Preneur devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

En outre, il sera tenu de rembourser au Bailleur au prorata de la surface louée, les taxes locales ordinairement mises à la charge des locataires à l'exception de la taxe foncière qui restera à la charge du Bailleur.

Article 14 - Garnissement et obligation d'exploiter

Le Preneur devra utiliser constamment les locaux conformément aux usages de sa profession.

Il devra en outre les garnir et les tenir garnis en permanence de mobilier et de matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Article 15 – Assurances

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels et vitres, leur déplacement et le remplacement, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers, pour des capitaux suffisants. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées prioritairement au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Article 16 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Article 17 - Services collectifs

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

Article 18 - Destruction des lieux loués

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 19 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 3 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, 2 heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17h00 et 19h00, sauf le dimanche et jours fériés, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Article 20 - Restitution des locaux

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Article 21 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 22 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'une somme quelconque due en vertu du présent bail ou d'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par la juridiction compétente.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

Article 23 – 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 moitié par le Preneur et le Bailleur qui s'y obligent.

Article 24 - Élection 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, et le Bailleur en son domicile.

Fait à Bû le 21 décembre 2015

En deux exemplaires dont un original a été remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le Bailleur,

Le Preneur,

Le bail est compris entre 1 et 6 ans, selon les locataires. M. Girard préconise de se renseigner sur le bail d'un an, il s'agit d'un bail précaire. Mme Roussel précise qu'il n'y a qu'un bureau concerné et se renseignera.

Un avocat prend 2 bureaux, le 3eme sera occupé par une société de maçonnerie.

Mme Mauté demande s'il est prévu un dépôt de garantie ? Non.

M. Reynaud considère ne pas avoir eu de retour à ses questions sur les conditions d'accueil du public. M. Le Maire rappelle qu'il s'agit d'un établissement de type ERP et que la loi admet l'aide humaine pour les bâtis existants.

Pour autant afin de s'en assurer légalement, un dossier est en cours de validation auprès de la commission Sécurité Accessibilité ERP.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal décide à la majorité avec douze voix pour, un contre et deux abstentions.

- ✓ D'autoriser Monsieur le Maire à mettre en location le volume disponible et de signer le bail avec Monsieur Fabien FERET.
- ✓ D'émettre un bail locatif pour le nouveau volume alloué

2015-093

Madame Claudia ROUSSEL, rapporteur, informe le Conseil Municipal de la mise en location d'un bureau – Maison Harmand – Route de Dreux. L'estimation mensuelle des recettes est de 200.00 €/HT pour le volume loué. Un projet de bail a été émis pour la location de celui-ci (cf. document ci-dessous)

Projet de Bail Maison Harmand :

BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES

1°) Monsieur Pierre SANIER agissant en qualité, de Maire de la commune de BÛ (28410), agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2015,

Ci-après dénommée dans le corps du présent acte « LE BAILLEUR »

2°) Madame QUITARD, Tarologue, immatriculée sous le numéro de SIRET n° 348 922 246 00031

Ci-après dénommée dans le corps du présent acte « LE PRENEUR »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le tout sous réserve de l'accord de validation du contrôle de légalité.

Article 1 – Objet

Le Bailleur donne à bail par les présentes au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés les «locaux», aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 et aux stipulations du présent contrat ainsi qu'aux dispositions supplétives du code civil qui n'y sont pas contraires.

Le Preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat ainsi que les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

Article 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois années qui commencera à courir le 14 décembre 2015 pour se terminer le 14 décembre 2018.

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas le renouveler, à condition de respecter un préavis de 3 mois. A défaut, le contrat se renouvellera tacitement pour une durée de trois années.

Pendant le cours du bail, le Preneur pourra à tout moment, en respectant un préavis d'au moins 3 mois, notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux.

Les notifications visées au présent article devront être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Article 3 - Désignation, état des locaux, diagnostics

3.1 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble sis 12, Route de Dreux - 28410 BÛ.

Ils sont composés au rez de chaussée de :

- un espace commun avec hall,
 - à l'étage :
- une salle d'attente destinée à recevoir uniquement la clientèle du preneur,
- un sanitaire,
- un espace bureaux de 15 m² environ,

et figurent sur le plan ci-annexé.

L'ensemble des locaux loués représentent une surface totale de 20 m².

Le Preneur déclare avoir une bonne connaissance des locaux pour les avoir visités à plusieurs reprises.

3.2 - État de livraison

Le Preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre livraison des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

3.3 - État des locaux

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de l'entrée en jouissance.

3.4 - Situation des locaux au regard des risques naturels, technologiques ou sismiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste de commune dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département d'Eure et Loir, le 14 avril 2008, sous le n°2008-131.

La Commune de BÛ, sur le territoire de laquelle sont situés les biens, objet des présentes, n'est pas listée par cet arrêté.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code l'Environnement est également ci-annexé.

Il n'existe pas de plan de prévention de risques technologiques en ce qui concerne le Département d'Eure et Loir.

Au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité et en application du décret 91-461 du 14 mai 1991, relatif à la prévention du risque sismique, modifié par décret n°2000-892 du 13 septembre 2000, l'immeuble vendu est situé dans une commune de sismicité zone « 0 ».

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. l. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. l. 128-2).

3.6 - Diagnostic de performance énergétique (OPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et l. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent bail le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

3.7 - Clause environnementale

Conformément à l'article l. 125-9 du code de l'environnement, le Preneur et le Bailleur s'engagent à se communiquer toutes les informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués.

Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

En application des articles R. 137-1 à R. 137-3 du code de la construction et de l'habitation est jointe au présent bail une annexe environnementale visant à la concertation entre le Preneur et Bailleur dans le but d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'immeuble et des locaux loués.

Dans ce cadre, le Bailleur s'engage à organiser tous les deux ans, et pour la première fois en décembre 2017, une réunion de concertation avec le Preneur afin d'établir un bilan énergétique et environnemental de l'immeuble et des locaux loués, et prévoyant, le cas échéant, un plan d'action des mesures à entreprendre pour améliorer lesdites performances.

A l'issue de chaque réunion de concertation, l'annexe environnementale sera actualisée pour tenir compte des bilans et actions résultant des réunions de concertation précédentes.

Les parties feront leurs meilleurs efforts afin de faciliter l'organisation et la tenue de la réunion de concertation selon la périodicité indiquée.

3.8 - Fiche récapitulative du dossier technique amiante

Conformément aux articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique et à l'annexe 13-9 relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante, la fiche récapitulative du dossier technique amiante des locaux loués est annexée au présent bail.

Le Preneur déclare en avoir pris connaissance ainsi que des consignes de sécurité à respecter et s'engage à en aviser ses préposés ou mandataires amenés à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Article 4- Destination

Les locaux ont un usage exclusivement professionnel.

Le Bailleur déclare et garantit la conformité de cet usage au regard des règles du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation.

Ils sont loués pour l'exercice par le Preneur de sa profession de tarologue à l'exclusion de toute autre destination.

L'attention du Preneur a été spécialement appelée sur l'interdiction qui lui est faite de changer de quelque manière que ce soit cette destination.

Article 5 - Règles générales d'occupation des locaux

5.1 –

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

5.2 –

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

5.3 –

En toute hypothèse, il est interdit au Preneur, sauf accord du Bailleur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur, et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Article 6 - Cession, sous-location

Il est autorisé au Preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- de céder ou d'apporter son droit au présent bail,

Article 7 - Entretien des locaux

7.1 –

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux, et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

7.2 –

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

7.3 –

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais ou d'assumer la charge des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

7.4 –

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble.

7.5 –

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'elle sera nécessaire ou utile, à la mise en oeuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 8 - Travaux à l'initiative du bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci. Le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Article 9 - Transformations et améliorations des locaux par le Preneur – Accession

9.1 –

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Les travaux devront être conduits dans les règles de l'art. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic.

Le Preneur s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

9.2 –

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de celui-ci.

Article 10 – Loyer

10.1 –

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 2.400,00 HT soit 2.880,00 € TTC, soit un loyer mensuel de 200,00 € HT soit 240,00 € TTC, toutes charges comprises, que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur le 10 de chaque mois.

10.2 –

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

10.3 –

Le loyer sera révisé, tous les 2 ans, le 1^{er} janvier, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2017, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (Ilat), publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques. Il est rappelé que la révision porte sur le loyer initial de base.

La révision s'effectuera en appliquant au loyer en cours, le rapport existant entre le dernier indice connu à la date d'effet des présentes, soit le premier trimestre de l'année 2016, dit indice de base au sens du présent contrat, et l'indice du trimestre civil précédant immédiatement la date de révision.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin de notification préalable.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

Article 12 - Impôts et taxes

Le Preneur devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

En outre, il sera tenu de rembourser au Bailleur au prorata de la surface louée, les taxes locales ordinairement mises à la charge des locataires à l'exception de la taxe foncière qui restera à la charge du Bailleur.

Article 14 - Garnissement et obligation d'exploiter

Le Preneur devra utiliser constamment les locaux conformément aux usages de sa profession.

Il devra en outre les garnir et les tenir garnis en permanence de mobilier et de matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Article 15 – Assurances

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels et vitres, leur déplacement et le remplacement, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers, pour des capitaux suffisants. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées prioritairement au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Article 16 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Article 17 - Services collectifs

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

Article 18 - Destruction des lieux loués

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 19 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 3 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, 2 heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17h00 et 19h00, sauf le dimanche et jours fériés, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Article 20 - Restitution des locaux

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Article 21 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 22 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'une somme quelconque due en vertu du présent bail ou d'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par la juridiction compétente.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

Article 23 – 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 moitié par le Preneur et le Bailleur qui s'y obligent.

Article 24 - Élection 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, et le Bailleur en son domicile.

Fait à BÛ, le 14 décembre 2015

En deux exemplaires dont un original a été remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le Bailleur,

Le Preneur,

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal décide

- ✓ D'autoriser Monsieur le Maire à mettre en location le volume disponible et de signer le bail avec Madame QUITARD.
- ✓ D'émettre un bail locatif pour le nouveau volume alloué

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal adopte à la majorité avec quatorze voix pour et l'abstention.

2015-094

4. Avenant au règlement intérieur de la salle des fêtes et de la salle Maurice Cornillon

M. Pierre Sanier donne la parole à Anne Lise Delière :

Suite à des utilisations de fumigène lors d'une manifestation privée, l'alarme incendie s'est mise en route et a amené la coupure d'électricité de la salle des fêtes. Aussi Mme Delière propose de modifier le règlement intérieur des salles.

La proposition de modification du règlement intérieur se fait soit à l'article 14 -sécurité, soit à l'article 6-comportement, sur la base suivante :

«L'utilisation de fumigène ou tout appareil de sonorisation dégageant de la fumée est proscrit (risque d'enclenchement de l'alarme incendie). En cas d'infraction entraînant le déplacement des pompiers ou d'un agent technique, la Mairie se réserve le droit d'encaisser la caution forfaitaire de 100 € et l'éventuel complément de facture. »

M. Cousin indique qu'il faudrait également intégrer la percussion des extincteurs incendie, exutoires de fumées, tout appareil de sécurité qui pourrait être endommagé ou ne plus fonctionner. M. Le Maire précise que cette salle n'a pas de stabilité au feu. Si la centrale n'est pas correctement réarmée, la protection/prévention anti feu ne se fera pas.

Nous devons informer et sensibiliser les locataires sur leur sécurité et responsabilités.

Mme Delière demande à Mme Lefèbvre pourquoi les ouvrants de la salle ont été condamnés ? Mme Lefèbvre indique que la pose des stores a été faite après construction, mais du mauvais côté car ils ne pouvaient pas être installés à l'extérieur et donc cette pose empêche l'ouverture des fenêtres. M. Le maire indique que les fenêtres ne semblent pas conformes. Un devis pour les remplacer est en cours.

Sur proposition de Monsieur Le Maire,
Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal délibère sur l'adoption d'une modification au règlement intérieur de la salle des fêtes :

Adopté à l'unanimité des présents et représentés.

2015-095

5. Avenant 2015/03 – Approvisionnement en ramettes de papier

Monsieur le Maire donne parole à Mme Raclot qui informe que suite à une hausse tarifaire de la pâte à papier, le titulaire du marché a dû augmenter ses tarifs sur l'ensemble de sa gamme « papier graphique ». Cette hausse se limitera à 5 % des prix actuellement pratiqués pour l'ensemble des membres du groupement.

Cette hausse tarifaire représente une plus-value de 5% sur les prix du bordereau des Prix Unitaires et nécessite la signature d'un avenant n° 1.



AVENANT N°1



Marché 2015 / 03 « Approvisionnement en ramettes de papier »

*

AVENANT N°1

Marché 2015 / 03 « Approvisionnement en ramettes de papier »

Entre :

La Commune de Bû,

Place des Halles
28410 BU

Représentée par Monsieur Pierre SANIER Maire, dûment autorisé à signer le présent avenant par délibération en date du 17 Décembre 2015

D'une part,

INAPA France

11 rue de la Nacelle - Villabé
91813 CORBEIL ESSONNES Cedex

Représentée par son directeur

Ci-après désigné le titulaire

D'autre part.

PREAMBULE

La société **INAPA FRANCE** (330 440 983 RCS Evry) est titulaire du marché «Approvisionnement ramettes de papier» en date du **15 janvier 2015**.

ARTICLE 1^{ER} – OBJET DE L'AVENANT :

Suite à une hausse tarifaire de la pâte à papier, le titulaire du marché a dû augmenter ses tarifs sur l'ensemble de sa gamme « papier graphique ». Cette hausse se limitera à 5% des prix actuellement pratiqués pour l'ensemble des membres du groupement.

Cette hausse tarifaire représente une plus value de **5% sur les prix du Bordereau des Prix Unitaires** et nécessitent la signature d'un avenant n°1.

ARTICLE 2 - PRISE D'EFFET:

Le présent avenant prend effet dès notification au titulaire du marché auquel il est rattaché.

ARTICLE 3 – MAINTIEN DES DISPOSITIONS DU MARCHE INITIAL :

Toutes les dispositions du marché d'origine et de ses avenants non modifiées, par le présent avenant demeurent applicables.

Fait en un original à Bû

A Bû, le

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal, à l'unanimité des présents et représentés, autorise Monsieur le Maire à signer cet avenant.

2015-096

6. Travaux rue Saint-Antoine et rue des Froids Vents : fourniture et pose de candélabres

M. Serge Huet, rapporteur, informe que suite à la délibération du 22/01/15 où a été voté un contrat pour un montant de 18400€, un avenant est nécessaire pour intégrer la fourniture et la pose des candélabres rue des froids vents pour ne pas laisser en marge cette rue qui fait partie du même quartier.

Il précise que le devis S.E.S. passe à 19361,02 € HT, et que l'enveloppe globale allouée au budget pour le programme d'enfouissement et nouvel éclairage public de la 2ème phase de la rue Saint Antoine n'est pas dépassée (115 000€) puisqu'elle atteint après subventions et participations des différentes parties 98 951€ avec la rue des Froids Vents.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal, à l'unanimité des présents et représentés, autorise Monsieur le Maire à signer ce devis.

2015-097

7. Protection sociale complémentaire du Personnel Communal : Adhésion à la Convention de participation en Santé proposée par le Centre de Gestion d'Eure-et-Loir

Madame Catherine FOUCON rappelle que par délibération en date du 19 Mars 2015, le Conseil Municipal a donné mandat au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale d'Eure et Loir pour le lancement d'une procédure de consultation en vue de la conclusion d'une convention de participation pour le risque SANTE.

Madame Catherine FOUCON informe l'assemblée qu'au terme de cette mise en concurrence, le Conseil d'Administration du Centre de Gestion, après avis du Comité Technique, a retenu pour ce risque, lors de sa séance du 12 juin 2015, la MUTUELLE NATIONALE TERRITORIALE avec une tarification par tranche d'âge : adulte, enfant.

Une convention de participation sera ainsi mise en œuvre à compter du 1er janvier 2016 pour une durée de 6 ans, à laquelle la Commune de Bû a la possibilité d'adhérer par le biais d'une convention (modèle joint) avec le Centre de gestion.

En cas d'adhésion Madame Catherine FOUCON expose qu'il convient de fixer la participation financière à accorder aux fonctionnaires, agents de droit public et privé en activité et d'en définir les éventuelles modulations.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de décider :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi 84-53 du 26 janvier 1984 et notamment son article 25 alinéa 6,

Vu le décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents,

Vu la délibération n° 2015-024 du 19-03-2015 décidant de se joindre à la procédure de mise en concurrence engagée par le Centre de gestion d'Eure et Loir

Vu la délibération du Conseil d'administration du CdG28 du 12 juin 2015 portant choix de la convention de participation dans le domaine de la protection sociale complémentaire – risque santé, après avis du Comité technique,

Vu la convention de participation santé signée entre le CDG28 et la MNT

Vu l'avis favorable n° 2015/PSC/310 du Comité technique en date du 22/10/2015.

Considérant l'intérêt pour la commune de Bû d'adhérer à la convention de participation pour ses agents,

- d'adhérer à la convention de participation santé proposée par le Centre de gestion d'Eure et Loir
- et en conséquence d'approuver la convention d'adhésion à intervenir en application de l'article 25 de la loi du 26 janvier 1984 et autorise le Maire à la signer

- d'accorder une participation financière aux fonctionnaires et agents de droit public et de droit privé en activité pour le risque santé, qui bénéficieront des garanties proposées dans le cadre de la convention de participation et suivant les modalités ci-dessous, à compter du 1^{er} janvier 2016 :

Montant mensuel brut : 5 € par agent quelle que soit l'option choisie par l'Agent.

- pour les agents employés par plusieurs collectivités, de prendre à sa charge la totalité de la participation employeur, moyennant un remboursement par le/les autres collectivités employeurs adhérente à la convention de participation, au prorata de son temps de travail. Et inversement
- de régler au CdG28 les frais de gestion annuels selon le barème fixé par le Conseil d'administration du Centre de gestion par délibération en date du 8 décembre 2014, en fonction de la strate de la collectivité soit :
10 à 20 agents => 75 €.

La participation financière est due à compter de l'adhésion à la convention de participation. La facturation des frais de gestion annuels donne lieu à l'émission par le CdG28 d'un titre de recette.

Mme Foucon précise qu'il y a actuellement 18 agents actifs qui pourraient adhérents soit 90 €/an par agent soit 1080€ /an maximum plus les frais de gestion de 75 €.

Evelyne Lefèbvre demande si l'inscription transitera par le secrétariat ? Mme Foucon pense que non mais vérifiera pour que la confidentialité soit protégée.

Nadine Mauté demande si des agents sont intéressés ? Mme Foucon précise que tant que la convention n'est pas faite, nous ne pouvons pas faire intervenir une présentation orale, mais le flyer disponible, n'a pas été réclamé.

Thierry Reynaud indique que dans le secteur privé c'est une obligation aux patrons de souscrire une mutuelle. Est-ce que ça fait partie du même dispositif ? Non la fonction publique n'est pas concernée par ce dispositif.

Après avoir entendu le rapporteur, le Conseil Municipal adopte à l'unanimité des présents et représentés et autorise :

- Monsieur le Maire à signer tous les documents utiles à l'adhésion à la convention de participation et à son exécution
- De prévoir l'inscription au budget de l'exercice correspondant, les crédits nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération

2015-098

8. Fonds départemental de Péréquation 2015

Suite à l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal sollicite auprès de Monsieur le Président du Conseil Départemental une subvention du Fonds Départemental de Péréquation à hauteur de 32.500 euros maximum correspondant à une aide sur des factures d'acquisition de mobiliers, matériels, de travaux de bâtiments et de voirie.

Le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité des présents et représentés, ce projet et sollicite auprès de Monsieur le Président du Conseil Départemental le fond de péréquation 2015.

2015-099

9. Demande d'aide parlementaire pour du matériel informatique

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal de son souhait de déposer une demande d'aide financière auprès de la Réserve Parlementaire pour acquérir du matériel informatique qui permettrait de remplacer les quinze ordinateurs portables pour le Groupe scolaire. Le total de cet investissement s'élèverait à la somme de 9.568.80 euros H.T. soit 11 482.56 euros T.T.C. Thierry Reynaud demande pourquoi abandonne-t-on la demande parlementaire pour le serveur informatique ?

M. Cousin indique que le serveur étant déjà dans le budget, nous préférons demander l'aide pour les ordinateurs afin d'assurer une aide financière.

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

-Monsieur le Maire à solliciter auprès de Monsieur Gérard CORNU Sénateur, une aide parlementaire pour ce projet.

Les points 10 et 11 sont inversés en présentation pour la compréhension.

11. Validation du Comité technique

Le 1^{er} décembre la commission technique a validé la procédure d'entretien professionnel obligatoire.

2015-100

10. Mise en œuvre de l'entretien professionnel et critères d'évaluation – Avis du Comité technique

Le Maire de Bû, rappelle qu'aux termes de l'article 69 de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014, l'entretien professionnel annuel des fonctionnaires titulaires est obligatoire en lieu et place de la notation à compter du 1^{er} janvier 2015.

Il appartient à l'assemblée délibérante de déterminer les critères qui seront utilisés pour procéder à l'évaluation de la valeur professionnelle de ces agents dans les limites réglementaires.

Cette dernière peut également décider d'étendre ce dispositif à d'autres agents (étant précisé que l'entretien est obligatoire pour les agents titulaires).

Ce dispositif s'inscrit dans une politique globale de gestion dynamique des ressources humaines : les avancements de grade, les promotions internes et le montant du régime indemnitaire s'appuieront sur les résultats de l'entretien professionnel.

L'entretien professionnel devra être conduit par le supérieur hiérarchique direct de l'agent évalué. Il donnera lieu à un compte-rendu établi et signé par le supérieur hiérarchique direct. Ce compte-rendu comportera une appréciation générale littérale, sans notation, traduisant la valeur professionnelle de l'agent. Il sera soumis au visa du Maire après sa notification à l'agent.

La valeur professionnelle des fonctionnaires est appréciée sur la base de critères déterminés en fonction de la nature des tâches confiées et du niveau de responsabilité.

Les critères, fixés après avis du comité technique, sont les suivants:

	Résultats professionnels et réalisation des objectifs	POINTS FORTS	A AMELIORER	SANS OBJET
	Capacité à réaliser les objectifs assignés			
	Capacité à concevoir et conduire un projet			
	Capacité à gérer les moyens mis à disposition			
	Fiabilité et qualité du travail effectué			
	Sens de l'organisation et de la méthode			
	Respect des délais			
	Rigueur et respect des procédures et des normes appliquées à l'emploi			
	Assiduité et ponctualité			
	Prioriser, hiérarchiser et organiser le travail			
	Compétences professionnelles et techniques	POINTS FORTS	A AMELIORER	SANS OBJET
	Qualité d'expression écrite et orale			
	Capacité d'anticipation et d'initiatives			
	Entretien et développement des compétences			
	Réactivité et adaptabilité			
	Autonomie			
	Niveau et étendue des connaissances techniques et réglementaires			
	Connaissance de l'environnement professionnel (interne/externe)			
	Capacité d'analyse ou à formuler des propositions			
	Capacité à former (transmission du savoir et du savoir-faire)			
	Capacité à se former			
	Qualités relationnelles	POINTS FORTS	A AMELIORER	SANS OBJET
	Rapport avec la hiérarchie			
	Rapport avec les collègues			
	Sens de l'écoute et qualité de l'accueil			
	Capacité à travailler en équipe			
	Capacité à travailler avec les partenaires extérieurs institutionnels et les relations avec les usagers			
Scellement pour les agents encadrants	Capacités d'encadrement	POINTS FORTS	A AMELIORER	SANS OBJET
	Aptitude à la conduite de réunions			
	Aptitude à la conduite de projets			
	Capacité à identifier et à hiérarchiser les priorités			
	Aptitudes à déléguer et à contrôler les délégations			
	Rapports avec les collaborateurs (dialogue, écoute et information)			
	Maintien de la cohésion d'équipe			
	Capacité à la prise de décision ou à fixer des objectifs ou à évaluer			
	Capacité à gérer les moyens mis à dispositions (matériel et financier)			
	Aptitude à prévenir, arbitrer et gérer les conflits			
Capacité à valoriser les compétences individuelles				
Capacité à encadrer et motiver une équipe				
agents ayant une mission d'expertise	Capacités d'expertise	POINTS FORTS	A AMELIORER	SANS OBJET
	Aptitude à la conduite de réunions/ de projets			
	Communication (dialogue, écoute et information)			
	Capacité à faire des propositions			
	Capacité de synthèse et d'analyse			
Capacité d'aide à la décision prise de décision et d'alerte				
	Aptitudes à exercer des fonctions d'un niveau supérieur	POINTS FORTS	A AMELIORER	SANS OBJET
	Aptitude à faire des propositions (aide à la décision et initiative)			
	Capacité d'analyse et de synthèse			
	Capacité à réaliser un projet (catégorie c)			
	Capacité à concevoir et conduire un projet (catégories A et B)			
Sens de la rigueur et de l'organisation				

	Communication			
	Capacité à identifier et hiérarchiser les priorités			
	Contribution à l'activité de la collectivité	POINTS FORTS	A AMELIORER	SANS OBJET
	Sens des responsabilités			
	Capacité à partager et diffuser l'information et savoir rendre compte			
	Aptitude à faire remonter l'information			
	Implication dans l'actualisation de ses connaissances			
	Sens du service public et conscience professionnelle			
	Connaissance des procédures et des règles de fonctionnement de l'administration			

Vu l'avis favorable n° 2015/EP/183 des deux Collèges du Comité Technique en date du 26 Novembre 2015 saisi pour avis sur les critères d'évaluation de la valeur professionnelle,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré adopte cette décision à l'unanimité et :

DECIDE

1) D'étendre l'entretien professionnel obligatoire aux agents non fonctionnaires suivants :

- ✓ à tous les agents non-titulaires en CDI
- ✓ aux agents ayant un CDD d'une durée au moins égale à un an.

2) D'instituer les critères d'évaluation de la valeur professionnelle, suivants :

- ✓ *Les résultats professionnels obtenus par l'agent et la réalisation des objectifs*
- ✓ *les compétences professionnelles et techniques,*
- ✓ *les qualités relationnelles,*
- ✓ *la capacité d'encadrement.*

3) De respecter les modalités de mise en œuvre suivantes :

Les modalités d'organisation de l'entretien professionnel respecteront les dispositions fixées par le décret n° 2014-1526 du 16/12/2014 : convocation de l'agent, établissement d'un compte-rendu, notification, du compte-rendu à l'agent ...

4) Décide que les dispositions de la présente délibération prendront effet au : 1^{er} janvier 2016 (*au plus tôt à la date de transmission de la délibération au contrôle de légalité, en application du principe de non rétroactivité d'un acte réglementaire*).

2015-101

12. Acquisition d'une parcelle aux Toutains

Madame Claudia ROUSSEL, rapporteur, expose à l'ensemble du Conseil Municipal que dans le cadre de la réalisation d'un élargissement de la voie communale qui mène en direction des champs aux Toutains, il est proposé d'acquérir cette parcelle de terrain appartenant à Mr et Mme BOUFFINIER afin d'éviter toute servitude de passage.

Mr & Mme BOUFFINIER acceptent de vendre à 1€ symbolique, la parcelle n° 866 d'une surface de 17m². Les frais d'actes notariés seront à la charge de la Commune. L'estimation de ces frais est évaluée à 950,00€.

M. Le Maire précise que le PLU étant en cours, un recensement de l'ensemble des parcelles concernées par l'alignement des parcelles, le cout notarial étant par acte, le notaire nous conseille de rassembler les actes sur un acte par voie, afin d'en avoir un montant précis lors de la clôture du PLU.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal rejette ce projet d'acquisition (treize voix et deux abstentions).

2015-102

13. Contrat SICAE-ELY – fournisseur d'électricité

Serge Huet rapporte que dans le cadre de la mise en concurrence des fournisseurs d'énergie le Conseil municipal est appelé à examiner les deux propositions faites pour l'alimentation d'un ERP, dont le marché est actuellement tenu par Sica Ely :

- Terralis (Sica Ely) pour 10.400 €, sur 3 ans avec cout bloqué sur leur part
- Gedia pour 11.464 euros, sur 2 ans avec 2.4% d'augmentation plafonnée

Ces propositions sont portées sur les consommations moyennes existantes de 80 KWh soit 11 500 €.

Thierry Cousin demande quelle est la puissance souscrite et la puissance de pointe pour ajuster la puissance souscrite. M. Huet indique que la base des puissances souscrites est restée la même.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal retient la proposition de Terralis (SICA- ELY) à l'unanimité des présents et représentés, autorisant le Maire à signer dans ce sens.

2015-103

14. Convention Commune de BÛ/SA Eure-et-Loir Habitat pour l'entretien des espaces verts

Sur proposition de Monsieur Le Maire, le Conseil Municipal délibère sur la signature d'une convention entre Bû et la S.A Eure-et -Loir Habitat pour l'entretien des petites parcelles de terre du cœur de village.

Cette convention porte sur 5h/an au tarif horaire de 20€. M. le Maire considère l'estimation du temps d'entretien à effectuer insuffisante et propose 10h annuelles à relayer au bailleur social.

Rappelons que ces parcelles ne sont pas la propriété de la commune mais du bailleur social. Le Conseil Municipal appelé à délibérer demande un retour sur cette proposition à la SA. Eure-et-Loir Habitat.

Après délibération, le Conseil Municipal rejette cette proposition (quinze voix).

2015-104

15. Remboursement assurance

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la Commune a reçu un chèque de Groupama de 1.078.14 euros relatif au remplacement d'un candélabre suite à un choc de véhicule.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité des présents et représentés et l'autorise à percevoir ce chèque.

2015-105

16. Demande de subvention du Comité des Fêtes d'Anet pour la manifestation « Libération du Canton d'Anet – Guerre 39-45 »

Mme Delière présente la demande de subvention. La manifestation se nomme le week end du souvenir relatif à la libération du Canton d'Anet à la 2^{ème} guerre mondiale; l'association d'Anet demande une subvention en contrepartie

d'un défilé avec véhicules et costumes ainsi qu'une commémoration au cimetière pour l'aviateur qui s'y est écrasé sur notre commune.

Il s'agit d'une prestation de qualité mais le montant demandé nous semble important : initialement 1€/habitant, puis 800 €

Sur proposition de Monsieur Le Maire, après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal refuse cette proposition (douze voix contre, une voix pour et deux abstentions).

Tour de table

Catherine Foucon :

Le bureau du CCAS a voté une aide exceptionnelle pour aider une famille de Bû à inscrire ses 2 enfants dans le projet de classe de découverte.

Le CCAS s'est associé aux cadeaux de Noël pour la distribution des chèques cadeaux à hauteur de 5 chèques de 5€ à dépenser chez les commerçants de Bû. Cette disposition avait rencontré un franc succès l'an dernier.

Enfance : réunion très intéressante entre le centre de loisirs, la commune et la directrice de l'école pour faire un projet commun sur les activités périscolaires.

Thierry Cousin :

Le personnel du service technique est en pénurie : 4 absents sur 5 agents pour des questions personnelles ou de santé. Nous entrons donc dans une période de service minimum. Le CDD d'un agent n'a pas été reconduit après deux ans de service.

Chantier de l'école : les travaux suivent leur cours normal. La dalle a été coulée aujourd'hui.

La chaudière subit une panne similaire à la précédente. Elle se met en sécurité. Nous avons pris contact avec l'architecte pour demander pourquoi cela ne fonctionne pas correctement malgré un cout financier important (332 K€). Si aucune réponse rapide n'est obtenue, une lettre recommandée sera envoyée sous 8 jours.

Evelyne Lefebvre :

Avez-vous été sollicité pour la participation à la patinoire ? Oui mais nous n'avons pas reconduit l'opération cette année.

Avez-vous des nouvelles sur le Pole enfance ? M. Le Maire qui a signé le permis de construire récemment, a demandé aux responsables de ce projet à l'agglomération, de venir sur le site pour comprendre la difficulté de cette construction (contrainte de déplacement des enfants, et donc de surveillance). Les abords de l'école ne sont pas encore réglés et ces projets sont en lien concernant le cloisonnement des différents volumes. L'idée est que les enfants n'aient pas à partir sur l'espace public pour passer de l'école au centre de loisirs ou à la cantine.

Guy Girard

Un habitant de Bû a gagné à la valise RTL aujourd'hui.

La recherche d'un nouveau boucher est toujours en cours. Une personne est en recherche d'un local pour ouvrir un Café.

Evelyne Lefebvre demande si le local actuel va être transformé en habitation ? En effet il ferme au 31/12/15.

Le Maire indique que l'équipe est contre ce type de projet la rue étant vouée à accueillir nos commerces.

L'arrêt de bus de Moulincourt a été incendié à l'essence récemment.

Concernant la fête de la trinité, nous aurons un championnat d'Eure et Loir de cyclisme.

Claudia Roussel :

Informe d'une probable future augmentation de charge suite à la commission aménagement du territoire de l'agglomération.

En effet suite au transfert de compétence de la DDT, une augmentation de la charge de travail amène actuellement l'agglomération à facturer 2€/habitant pour ses travaux, et fait une préconisation de 3 ou 4€ ou un maintien du prix actuel avec un forfait de dépassement.

Le SIMABR engage une enveloppe budgétaire de travaux de 25 à 30 000€. Le SICA évoque un éventuel projet de Dojo sur Anet avec le rachat d'un entrepôt sur la Zone d'Activité. Des tractations sont en cours.

M. Le maire indique que ce point n'a pas été abordé à la réunion du SICA de cette semaine.

Le certificat d'urbanisme de la rue des francs bourgeois est en attente du retour de l'agglomération pour avoir l'arrêté de situation.

Celui de la rue du château a été accepté concernant la division foncière en deux lots d'une parcelle.

Mme Raclot questionne M. Cousin sur la date de parution du bulletin municipal. Il sera édité et distribué la semaine prochaine.

M. Le Maire félicite M. Surcin pour la satisfaction des habitants pour les décorations de Noël.

M. Le Maire précise que suite aux incidents de ce week-end, un maillage de caméra sera mis en place entre les communes afin d'assurer la vidéo surveillance efficace entre les communes voisines. Le président de l'agglomération a amendé cette idée et a délégué un de ses adjoints pour mettre en place ce projet.

Au-delà des axes routiers, nous devons également protéger nos bâtiments communaux. M. Cousin conçoit un plan d'action en ce sens.

Mme Mauté demande quelle sera la date de la prochaine commission des finances : Mme Foucon proposera des dates par mail

début janvier.

Serge Huet :

Au carrefour Moulincourt de la route de Dreux le changement de transformateur électrique a eu lieu mardi soir.

Le transformateur doit être habillé en bois...est-ce une bonne idée vu les problèmes d'incendie rencontrés à l'abri bus tout neuf ? Guy Girard indique que le bois est la matière brûlant le moins facilement mais que pour l'abri des tapis et de l'essence ont été utilisés pour mettre le feu.

Concernant les problèmes que le camion poubelle de l'Agglomération rencontrait, ne pouvant pas faire demi-tour, un courrier a été fait à M. Petrini pour libérer l'espace.

Samedi le Comité des fêtes sortira à partir de 10h pour déposer les cadeaux du Père Noël aux tout petits. En tant que Président je tiens à remercier Guy Girard, avec entre autre le prêt du camion ; ainsi qu'Anne Marie Sevin très disponible également au comité.

Anne Lise Delière:

A fait appel aux archives de la bibliothèque départementales pour trier les livres situés dans notre bibliothèque, ce qui nous permettra un réaménagement. Elle remercie également les employés communaux pour les illuminations de Noël et pour leur disponibilité et réactivité.

Les vœux du Maire auront lieu le 9 janvier à la salle des fêtes à 18h.

M. Le Maire fait un état de présence mardi soir pour un éventuel conseil municipal.

Paroles à la salle

M. Dubois indique qu'au niveau de la rue des Jardins Touzé un tassement de terrain amène à un débordement de la chaussée en véhicule (des Vignes au cimetière). M. Reynaud indique que suite aux travaux sur les Druyers, le responsable des travaux a juste remblayé la voie ce qui n'est pas suffisant étant donné le nombre de passage des véhicules.

Séance levée à 21h51.