



Département : LOZERE
Arrondissement : Mende
MONTRODAT - Commune

Procès verbal

Le lundi 15 janvier 2024 dans la salle du Conseil Municipal, l'assemblée, régulièrement convoquée le 05 janvier 2024, s'est réunie sous la présidence de Rémi ANDRE.

Secrétaire de la séance : Magali MOURGUES

Présents : Rémi ANDRE, Michel CONDI, Pierre BOUDET, Monique DOMEIZEL, Marie-Christine PORTE, David BOUQUIN, Marie-Laure PRADEILLES, Ludovic MOULIN, Magali MOURGUES, Sylvain KURIATA

Représentés : Maggy REMIZE représentée par Michel CONDI, Philippe BUFFIER représenté par Rémi ANDRE

Absents et excusés : Fabien ANDRIEU, Isabelle CELLIER

Ordre du jour :

- signature des baux du Multiple Rural (commerce et logement)
- diagnostic immobilier nécessaire à la mise en location du Multiple Rural
- régularisation de la parcelle de voirie B 1771
- location salle polyvalente : électricité
- décision modificative

Le Compte rendu du Conseil Municipal du 07 décembre 2023 a été adopté à l'unanimité.

Délibérations du conseil :

Signature du bail commercial du multiple rural et mise à disposition de la licence IV (N° 2024D001)

Considérant que Madame Laure JACQUES, gérante du restaurant VOLE HAUT VENT vend son fonds de commerce LA CAVE AUX DELICES,

Considérant que la Commune est propriétaire des locaux situés 18 rue des Manjo- Prunes sur la parcelle cadastrée AB 82 d'une superficie de 897 m² comportant au rez-de -chaussée un commerce « multiple-rural » et à l'étage un appartement,

Considérant que le Commune renonce à son droit de préemption sur le fonds de commerce,

Considérant qu'il y a lieu de signer un bail commercial au profit de la SAS A L' Extrême dont le siège social

se situe MONTRODAT (48100) 18 Rue des Manjo Prunes représentée par Messieurs CHARRIER François et CULLEL Alexandre,

Considérant que les modalités doivent être délibérées ce jour et transmises à Maître BONHOMME, Notaire à SAINT CHELY-D'APCHER qui rédigera les actes de vente de fonds et bail commercial,

Considérant que la Commune accepte la mise à disposition de la licence IV en faveur du nouveau preneur,

Considérant que le diagnostic de performance énergétique sera réalisé par l'entreprise SPS le 19 janvier 2024,

Le loyer mensuel est fixé à 658.37 HT et 790.04 € TTC. Toutefois, les membres du Conseil Municipal consentent la gratuité du loyer durant 1 trimestre en signe d'encouragement au démarrage de l'activité des preneurs.

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L145-34 et suivants, du Code de commerce, et R145-20 du même code.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce.

Le bail commercial, d'une durée 3 ans renouvelable par tacite reconduction, commencera à courir au jour de sa signature.

Mme REMIZE n'a ni participé au débat ni pris part au vote.

Après délibération, le Conseil Municipal :

- DECIDE de donner son accord pour la signature du bail commercial d'une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction à compter de sa signature, pour le multiple-rural, propriété de la Commune au profit de la SAS A l'Extrême sur la base de la gratuité au démarrage de l'activité durant 3 mois puis d'un loyer mensuel de 658.37 € HT soit 790.04 € TTC.
- DEMANDE un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer TTC
- AJOUTE que le locataire devra faire intervenir à l'acte une personne physique s'engageant comme caution du paiement des loyers en cas de défaillance des locataires
- AUTORISE le Maire à signer ce bail et toutes les autorisations nécessaires aux fins envisagées, auprès de l'étude de Maître Aurélie BONHOMME, notaire à SAINT CHELY D'APCHER
- PRECISE que les frais liés à la rédaction de l'acte du bail par le Notaire seront payés par la commune de MONTRODAT
- Le Maire s'engage à prévoir cette dépense dans le budget 2024

Adopté à la majorité (à main levée) : 9 voix pour 2 abstentions

Signature du bail d'habitation au dessus du multiple rural (N° 2024D002)

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal que le logement communal de type F 3, situé au-dessus du multiple-rural , au 20 rue des Manjo-Prunos sur la parcelle AB 82 loué à Laure JACQUES, gérante du restaurant Vole Haut Vent, sera disponible à la location suite à la vente de son fonds de Commerce. Ce logement d'une superficie de 76m² comporte un hall d'entrée, couloir, cuisine américaine, séjour, salon, salle de bain, wc, 2 chambres.

Monsieur le Maire informe que Monsieur Alexandre CULLEL et Madame Brenda SEMIS, souhaitent louer ce logement à compter du jour de la signature du bail.

Les diagnostics immobiliers du logement seront réalisés par l'entreprise SPS le 19 janvier 2024, ils comprennent la superficie, le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation intérieur de l'électricité, l'état de l'installation intérieur du gaz et l'état des risques et pollution. Ce dossier de diagnostic technique sera annexé au bail.

M. Le Maire propose de déterminer les conditions de location qui permettront d'établir un bail avec les intéressés.

Le conseil municipal après en avoir délibéré :

EMET un avis favorable à cette location qui commencera à courir à la signature du bail,

- DETERMINE le montant du loyer à 481.53 € qui sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire du bail, en fonction de la valeur de l'indice de référence des loyers.
- DEMANDE un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer
- AJOUTE que le locataire devra faire intervenir à l'acte une personne physique s'engageant comme caution du paiement des loyers en cas de défaillance des locataires.
- AUTORISE le Maire à signer ce bail avec M. Alexandre CULLEL et Mme Branda SEMIS ainsi que toutes les autorisations nécessaires aux fins envisagées, auprès de l'étude de Maître Aurélie BONHOMME, notaire à SAINT CHELY D'APCHER
- PRECISE que les frais liés à la rédaction de l'acte du bail par le Notaire seront payés par la commune de MONTRODAT
- Le Maire s'engage à prévoir cette dépense dans le budget 2024

Adopté à l'unanimité (à main levée)

Régularisation parcelle de voirie B1771 (N° 2024D003)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que M. PETIT Philippe a accepté de céder gratuitement à la Commune la parcelle section B n° 1771 appartenant à la copropriété de l'immeuble B1688, situé 1210 Route du Pied d'Escure pour régulariser l'emprise de la voirie de la voie communale (VC1)

En effet, lors des travaux d'aménagement du village d'Inoce, la voie communale avait été élargie avec l'accord de M. PETIT et en échange la Commune avait pris en charge la réfection d'un mur lui appartenant. Pour cette raison, M. PETIT accepte la cession à titre gratuit.

Mais la régularisation administrative n'avait pas été faite.

La cession porte sur la parcelle B1771 d'une superficie de 98m².

Après débat, le Conseil Municipal

- Autorise le Maire à intégrer la parcelle dans le domaine privé de la Commune
- Autorise le Maire à signer l'acte notarié en l'étude de Me Aurélie BONHOMME à SAINT CHELY D'APCHER ainsi que tous les documents relatifs à cette décision sachant que les frais de l'acte notarié seront à la charge de la Commune.
- Le Maire s'engage à prévoir cette dépense dans le budget 2024

Adopté à l'unanimité (à main levée)

Location salle polyvalente : tarif électricité (N° 2024D004)

Les tarifs établis par délibération en date du 17 Février 2021 pour la location de la salle polyvalente restent inchangés.

Pour rappel : les tarifs en €

	Tarifs location particulier		Tarifs location association (dont le siège social est sur la Commune)	
	Salle + bar	Salle + bar + cuisine	Salle + bar	Cuisine
Journée	150 €	220 €	Gratuit : 1 ^{ère} -3 ^{ème} -5 ^{ème} utilisation	70 €
Week end	300 €	390 €		90 €

Avec une caution de 200 €

A partir des relevés effectués lors des états lieux entrant et sortant, la facturation de la consommation électrique sera effectuée sur la base du nombre de kwh consommé multiplié par le prix unitaire du Kwh

TTC indiqué sur la facture EDF la plus récente.

Pour les associations de la Commune, la location reste gratuite pour la 1^{ère}, 3^{ème} et 5^{ème} utilisation. Et dans tous les cas, la consommation électrique est due.

En cas d'inhumation sur la Commune, il est proposé de maintenir pour les familles montrodatiennes, la gratuité de la salle polyvalente.

Après débat, le Conseil Municipal :

- APPROUVE ces nouveaux tarifs
- CHARGE le Maire ou son représentant de modifier la convention de location de la Salle polyvalente tel que précité et d'appliquer les nouveaux tarifs à compter du 01/02/2024

ADOpte A L'UNANIMITE (à main levée)

DM n°3 (N° 2024D005)

Le Maire expose au Conseil Municipal que les crédits ouverts aux articles ci-après du budget de l'exercice 2023, ayant été insuffisants, il est nécessaire de voter les crédits supplémentaires et d'approuver les décisions modificatives suivantes :

INVESTISSEMENT :		DEPENSES	RECETTES
		TOTAL :	0.00
		0.00	0.00
FONCTIONNEMENT :		DEPENSES	RECETTES
66 111	Intérêts réglés à l'échéance	100.00	
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	100.00	
		TOTAL :	0.00
		0.00	0.00

Le Maire invite le Conseil Municipal à voter ces crédits.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, vote en dépense les crédits supplémentaires et les ajustements de comptes.

Approuvé à l'unanimité (à main levée)

Travaux de rénovation du Ferradou de VALADOU (N° 2024D006)

Suite aux subventions obtenues en 2023 concernant la rénovation du petit patrimoine, M. le Maire propose aux membres de l'assemblée de démarrer les travaux par la rénovation du Ferradou de Valadou.

Pour ce faire, une mise à concurrence a été réalisée auprès de 3 entreprises. L'entreprise DA CUNHA n'a pas répondu.

Métier à ferrer Valadou	EIRL BEGE Frédéric	BATI RENOVATION	DA CUNHA
MONTANT HT	3249.00 €	3194.00 €	Non répondu
TVA	649.80 €	638.80 €	Non répondu
MONTANT TTC	3898.80 €	3832.80 €	

Après délibération, le Conseil Municipal décide de :

- **RETENIR** l'offre de l'entreprise BATI RENOVATION pour un montant de 3194.00 € HT et 3832.80 € TTC
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier
- Monsieur le Maire s'engage à **PREVOIR** cette dépense au budget 2024

Adopté à l'unanimité (à main levée)