

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE ORDINAIRE DU 5 NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le cinq novembre à vingt heures quinze minutes, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Jean-Pierre QUET, Maire.

Présents : QUET Jean-Pierre, DURET Francette, JOURDAN Jean-Charles, DELCOURT Sophie, CHAGNEAU Yves, BERTEAU Brigitte, GASSION Serge, FERNANDEZ Sandrine, LAGRAVE Cyril, GAILLARD Catherine, PIGIER Sébastien

Absents excusés : MAZURIE Joël, LEBRUN Nadine (pouvoir à M CHAGNEAU), DUPAS Joël

Absente : DESCHAMP Ludivine

Secrétaire de séance : Madame FERNANDEZ Sandrine.

ORDRE DU JOUR :

Approbation du dernier compte rendu
Baux commerciaux
Construction de commerces : avenants
Lotissement : avenants
Décisions Modificatives
Mutuelle personnel municipal
RODP Télécommunication
Questions diverses

1° - APPROBATION DU PROCES VERBAL du 15 Octobre 2025 :

Il a été envoyé par mail.

En l'absence de remarque, il est adopté à l'unanimité

2° - BAUX COMMERCIAUX

M le Maire informe le Conseil municipal qu'il convient d'établir les baux commerciaux pour le local boucherie et le salon de coiffure.

Comme décidé lors de la dernière séance, le projet a été envoyé aux membres du conseil.

Plusieurs décisions doivent être prises

- Fixer le prix de location
- Fixer le montant des cautions (entre 1 mois et 3 mois)
- Autoriser Monsieur le maire à signer les baux.

Monsieur le Maire a présenté les baux aux commerçants des précisions sont apportées. Les réparations de la climatisation et du chauffage sont à la charge de la Mairie mais leurs entretiens seront à la charge des locataires

Monsieur LAGRAVE propose des précisions à apporter.

Après discussion, il est décidé qu'un contrat d'entretien devra être souscrit par les locataires, de préférence auprès de l'entreprise installatrice, a minima pendant la période de garantie biennale pour la climatisation, le bac dégraissant (pour le boucher) et l'aspirateur (pour la coiffeuse).

Une attestation d'entretien devra être fournie le 1er janvier de chaque année, faute de quoi, un contrat sera souscrit par la Mairie et le montant réparti en charges mensuelle à la charge du locataire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré acte les décisions suivantes :

BOUCHERIE

1. Approuve la conclusion d'un bail commercial d'une durée de 9 ans à compter du 1^{er} Décembre 2025 au profit de M. PALUDETTO Ronald
2. Approuve les conditions principales du bail commercial, telles que présentées ci-dessous :
 - Durée : 9 ans à compter du 1^{er} Décembre 2025
 - Loyer mensuel : 1 000 € H.T.
 - Charges en sus (définies dans le bail)
 - Indexation : révision annuelle selon l'indice des loyers commerciaux (ILC)
 - Destination du local : Boucherie
 - Dépôt de garantie : 1 000 €
3. Autorise Monsieur le maire à signer le bail commercial, ainsi que tout document afférent à cette mise à disposition

SALON DE COIFFURE :

1. Approuve la conclusion d'un bail commercial d'une durée de 9 ans à compter du 1^{er} Décembre 2025 au profit de Mme LABARRIERE Marion ;
2. Approuve les conditions principales du bail commercial, telles que présentées ci-dessous :
 - Durée : 9 ans à compter du 1^{er} décembre 2025
 - Loyer mensuel : 600 € H.T.
 - Charges en sus (définies dans le bail)
 - Indexation : révision annuelle selon l'indice des loyers commerciaux (ILC)
 - Destination du local : Salon de coiffure
 - Dépôt de garantie : 600 €
3. Autorise Monsieur le maire à signer le bail commercial, ainsi que tout document afférent à cette mise à disposition

DELIBERATION N°2025/49 : BAIL COMMERCIAL BOUCHERIE

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2121-29 ;

Considérant que la commune est propriétaire de deux locaux commerciaux,

Considérant la nécessité de louer les locaux commerciaux, situés au numéros 8 et 32 rue du Verger aux Artigues de Lussac ;

Considérant les demandes formulées par M. Ronald PALUDETTO, souhaitant obtenir la jouissance pour exercer l'activité suivante : boucherie

Considérant qu'il appartient au conseil municipal d'autoriser la conclusion du bail et d'en approuver les conditions

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

1. Approuve la conclusion d'un bail commercial d'une durée de 9 ans à compter du 1^{er} Décembre 2025 au profit de M. PALUDETTO Ronald
2. Approuve les conditions principales du bail commercial, telles que présentées ci-dessous :
 - Durée : 9 ans à compter du 1^{er} Décembre 2025
 - Loyer mensuel : 1 000 € H.T.
 - Charges en sus (définies dans le bail)
 - Indexation : révision annuelle selon l'indice des loyers commerciaux (ILC)
 - Destination du local : Boucherie
 - Dépôt de garantie : 1 000 €
3. Autorise Monsieur le maire à signer le bail commercial, ainsi que tout document afférent à cette mise à disposition

DELIBERATION N°2025/50 : BAIL COMMERCIAL SALON DE COIFFURE

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2121-29 ;

Considérant que la commune est propriétaire de deux locaux commerciaux,

Considérant la nécessité de louer les locaux commerciaux, situés au numéros 8 et 32 rue du Verger aux Artigues de Lussac ;

Considérant les demandes formulées par Mme LABARRIERE Marion, souhaitant obtenir la jouissance pour exercer l'activité suivante : Salon de coiffure ;

Considérant qu'il appartient au conseil municipal d'autoriser la conclusion du bail et d'en approuver les conditions

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

1. Approuve la conclusion d'un bail commercial d'une durée de 9 ans à compter du 1^{er} Décembre 2025 au profit de Mme LABARRIERE Marion ;
2. Approuve les conditions principales du bail commercial, telles que présentées ci-dessous :
 - Durée : 9 ans à compter du 1^{er} Décembre 2025
 - Loyer mensuel : 600 € H.T.
 - Charges en sus (définies dans le bail)
 - Indexation : révision annuelle selon l'indice des loyers commerciaux (ILC)
 - Destination du local : Salon de coiffure
 - Dépôt de garantie : 600 €
3. Autorise Monsieur le maire à signer le bail commercial, ainsi que tout document afférent à cette mise à disposition

3° - CONSTRUCTION DES COMMERCES : AVENANTS

Monsieur le Maire informe le conseil municipal, que des avenants sont nécessaires, suite à des oublis, lors du descriptif des travaux et à des modifications.

LOT 1 GROS ŒUVRE – ETS DURET

Ajout de gaines et support d'éclairage pour les enseignes des magasins, et Mise en place d'un système d'alerte pour le séparateur de graisses. Les devis s'élèvent à 3 120.77 € H.T.

Montant de l'avenant :

Taux de la TVA : 20 %

Montant HT : 3 120.77 € HT

Nouveau montant du marché :

Taux de la TVA : 20 %

Montant HT : 176 671.43 € HT

LOT 4 MENUISERIES EXTERIEURES – METALLERIE BERGERACOISE

Remplacement d'un châssis fixe par un châssis semi-fixe de la boucherie. Le devis s'élève à 1990 € H.T.

Montant de l'avenant :

Taux de la TVA : 20 %

Montant HT : 1 990.00€ HT

Nouveau montant du marché :

Taux de la TVA : 20 %

Montant HT : 37 160.00€ HT

LOT 7 PLOMBERIE CHAUFFAGE – PLOMBERIE COUTRILLONES

Modification de l'alimentation EC/EF et vidange boucherie. Le devis s'élève à 285.25 €

Montant de l'avenant :

Taux de la TVA : 20 %

Montant HT : 285.25 € HT

Nouveau montant du marché :

Taux de la TVA : 20 %

Montant HT : 52 308.26 € HT

LOT 8 ELECTRICITE– FOLIOT Christophe

Modification alimentation boucherie demandée par le frigoriste, Eclairage des piliers de la Halle, Installation de bornes dans les pelouses, alimentation électrique pour les enseignes, alimentation alarme bac à graisse boucherie. Le total des devis s'élève à 5 122 €

Montant de l'avenant :	Nouveau montant du marché :
Taux de la TVA : 20 %	Taux de la TVA : 20 %
Montant HT : 5 122.00 € HT	Montant HT : 26 672.63 € HT

Le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer les avenants pour les lots 1 4, 7 et 8 ainsi que les documents afférents à ces opérations.

Par ailleurs, des devis sont présentés pour l'installation de bac à fleurs et d'arceaux pou vélos.

Le Conseil municipal est d'accord pour le bac à fleurs et propose de demander au prestataire de la communauté de communes les tarifs de ceux installés sur la place Maurice DRUON afin d'avoir les mêmes arceaux.

DELIBERATION N°2025/45 : Construction commerces : Avenants

Vu le code de la commande publique
 Vu la délibération n° 2024/44 en date du 18 novembre 2024 approuvant le lancement de la procédure de passation du marché relatif à la construction de commerces
 Vu les délibérations n° 2025/01 en date du 16 janvier 2025 et n° 2025/06 en date du 6 mars 2025 portant attribution des marchés aux entreprises
 Monsieur le Maire expose :
 Au cours de l'exécution des travaux, des prestations supplémentaires indispensables ont été identifiées, motivées par des modifications techniques et des travaux imprévus.
 Conformément à l'article R2194-1 du Code de la commande publique, un avenant entraînant une augmentation supérieure à 15 % du montant du marché est possible s'il est dûment justifié et ne modifie pas la nature globale du contrat. En l'espèce, les prestations complémentaires sont indispensables à la bonne exécution du projet initial et ne justifient pas une remise en concurrence, car :

- Elles sont rendues nécessaires par des circonstances imprévues,
- Elles restent dans le prolongement du marché initial sans en modifier l'objet.

Il est proposé au Conseil Municipal les avenants suivants :

LOT 01 GROS ŒUVRE AVEC ETS DURET

Ajout de gaines et support d'éclairage pour les enseignes des magasins, et Mise en place d'un système d'alerte pour le séparateur de graisses.

Montant de l'avenant :	Nouveau montant du marché public :
Taux de la TVA : 20 %	Taux de la TVA : 20 %
Montant HT : 3 120.77 € HT	Montant HT : 176 671.43 € HT
Soit + 1.80 %	

LOT 4 MENUISERIES EXTERIEURES – METALLERIE BERGERACOISE

Remplacement d'un châssis fixe par un châssis semi-fixe de la boucherie.

Montant de l'avenant :	Nouveau montant du marché :
Taux de la TVA : 20 %	Taux de la TVA : 20 %
Montant HT : 1 990.00€ HT	Montant HT : 37 160.00€ HT
Soit + 5,66 %	

DELIBERATION N°2025/45 : Construction commerces : Avenants (suite)

LOT 7 PLOMBERIE CHAUFFAGE – PLOMBERIE COUTRILLONES

Modification de l'alimentation EC/EF et vidange boucherie.

Montant de l'avenant :

Taux de la TVA : 20 %

Montant HT : 285.25 € HT

Soit + 0.66 %

Nouveau montant du marché :

Taux de la TVA : 20 %

Montant HT : 52 308.26 € HT

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- APPROUVE l'avenant au marché public de travaux conclu avec l'entreprise DURET, pour un montant de 3 120.77 € HT, portant le montant global du marché à 176 671.43 € HT, soit une augmentation de 1.80 %.
- APPROUVE l'avenant au marché public de travaux conclu avec l'entreprise METALLERIE BERGERACOISE, pour un montant de 1 990.00 € HT, portant le montant global du marché à 37 160.00 € HT, soit une augmentation de 5.66 %.
- APPROUVE l'avenant au marché public de travaux conclu avec l'entreprise PLOMBERIE COUTRILLONES, pour un montant de 285.25 € HT, portant le montant global du marché à 52 308.26 € HT, soit une augmentation de 0.66 %.
- CONSIDÈRE que ces modifications sont justifiées par des besoins complémentaires indispensables, relevant de circonstances imprévues, conformément aux dispositions du Code de la commande publique.
- AUTORISE le Maire à signer les avenants ainsi que tous les documents afférents à ces opérations.

4° - LOTISSEMENT : AVENANTS

Dans le cadre de la réalisation du lotissement différentes modifications ont été apportées.

1. Modification du parvis, des trottoirs et des accès.
2. Branchements complémentaires EP et Télécom pour les lots 4 à 10

Ces modifications entraînent une plus-value de 10 181.72 € H.T.

Monsieur le Maire demande l'accord du conseil Municipal pour signer les avenants au marché avec l'entreprise ETR qui porte le marché pour le lot n° 1 à 862 840.97 € H.T..

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, autorise Monsieur le Maire à signer les avenants ainsi que les documents afférents à ces opérations.

DELIBERATION N°2025/46 : Lotissement : Avenants

Vu le code de la commande publique

Vu la délibération en date du 2 février 2022 approuvant le lancement de la procédure de passation du marché

Vu la délibération n° 2022/33 en date du 15 septembre 2022 portant attribution des marchés aux entreprises ;

Monsieur le Maire expose :

Au cours de l'exécution des travaux, des prestations supplémentaires indispensables ont été identifiées, motivées par des modifications techniques demandées par le département, entre autres, et des travaux imprévus.

DELIBERATION N°2025/46 : Lotissement : Avenants (suite)

Il est proposé au Conseil Municipal les avenants suivants :

LOT 01 – TERRASSEMENT – VOIRIE, ASSAINISSEMENT EU EP

Montant de l'avenant :

Nouveau montant du marché public :

Taux de la TVA : 20 %

Taux de la TVA : 20 %

Montant HT : 10 181.72 € HT

Montant HT : 862 840.97 € HT

Soit + 1.19 %

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- APPROUVE l'avenant au marché public de travaux conclu avec l'entreprise ETR, pour un montant de 10 181.72 € HT, portant le montant global du marché à 862 840.97 € HT, soit une augmentation de 1.19 %.
- AUTORISE le Maire à signer l'avenant ainsi que tous les documents afférents à ces opérations.

5° - DECISIONS MODIFICATIVES

Suite aux avenants relatifs à la construction des commerces, présentés ci-dessus, les crédits supplémentaires sont nécessaires.

Monsieur le Maire propose la Décision Modificative suivante :

Désignation	Dépenses	
	Diminution des crédits	Augmentation des crédits
FONCTIONNEMENT		
6068 – Autres matières et fournitures	7200.00 e	
023 – Virement à la section d'investissement		7 200.00 €
	7 200.00 €	7 200.00 €

Désignation	Dépenses	
	Diminution des crédits	Augmentation des crédits
INVESTISSEMENT		
2051 – Concession et droits	2 000.00 €	
2158 – Installations et outillage technique	5 000.00 €	
2131 – Bâtiments publics		14 200 €
	7 000.00 €	14 200.00 €

Désignation	Recettes	
	Diminution des crédits	Augmentation des crédits
INVESTISSEMENT		
021 – Virement de la section de fonctionnement		7 200 €
	0.00 €	7 200.00 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, autorise Monsieur le Maire à effectuer les décisions modificatives ci-dessus présentées.

DELIBERATION N°2025/47 : DECISIONS MODIFICATIVES

Considérant les avenants au marché de construction des commerces,

Il est proposé au Conseil Municipal la décision modificative suivante :

Désignation	Dépenses	
	Diminution des crédits	Augmentation des crédits
FONCTIONNEMENT		
6068 – Autres matières et fournitures	7200.00 e	
023 – Virement à la section d'investissement		7 200.00 €
TOTAL	7 200.00 €	7 200.00 €

Désignation	Dépenses	
	Diminution des crédits	Augmentation des crédits
INVESTISSEMENT		
2051 – Concession et droits	2 000.00 €	
2158 – Installations et outillage technique	5 000.00 €	
2131 – Bâtiments publics		14 200 €
TOTAL	7 000.00 €	14 200.00 €

Désignation	Recettes	
	Diminution des crédits	Augmentation des crédits
INVESTISSEMENT		
021 – Virement de la section de fonctionnement		7 200 €
TOTAL	0.00 €	7 200.00 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, autorise Monsieur le maire à mettre en œuvre la décision modificative ci-dessus présentée.

6° - MUTUELLE DU PERSONNEL MUNICIPAL

Monsieur le Maire rappelle la réunion du 24 septembre 2024, lors de laquelle avait été présentée la réforme en matière de protection sociale complémentaire.

Les employeurs publics territoriaux doivent contribuer au financement des garanties d'assurance de protection sociale complémentaire au plus tard au 1^{er} janvier 2026.

A compter du 1^{er} janvier 2026, la participation mensuelle des collectivités pour chaque agent ne peut être inférieure à 15 €.

Une offre de mutuelle a été présentée par le centre de gestion suite à une mise en concurrence.

De notre côté, nous avons sollicité GROUPAMA (assurance de la collectivité).

Nous avons donc comparé les deux offres, et compte tenu des besoins des agents, l'offre la plus avantageuse est celle de GROUPAMA.

Décisions à Acter et à passer au CST

- Adhésion à un contrat santé auprès du l'opérateur retenu
- Fixation du montant de la participation de la collectivité (seulement pour les agents qui adhèrent à la mutuelle retenue).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, retient l'offre proposée par GROUPAMA, fixe la participation de la collectivité à 15 € par agent et par mois et charge Monsieur le Maire de présenter le dossier au CST auprès du centre de gestion.

7° - REDEVANCE OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

L'occupation du domaine public routier par des opérateurs de télécommunications donne lieu à versement de redevances en fonction de la durée de l'occupation, de la valeur locative et des avantages qu'en tire le permissionnaire.

Le Conseil Municipal, conformément au décret n°2005-1676 du 27 décembre 2005, doit fixer le montant des redevances à percevoir auprès des opérateurs au titre de l'occupation du domaine public par les réseaux et installations de télécommunications.

Tant pour le domaine public routier que pour le domaine public non routier, les montants des redevances fixés par le gestionnaire du domaine doivent tenir compte « de la durée de l'occupation, de la valeur locative de l'emplacement occupé et des avantages matériels, économiques, juridiques et opérationnels qu'en tire le permissionnaire » tout en ne devant pas excéder ceux indiqués ci-dessous.

Le Maire propose au Conseil Municipal de fixer le montant de la redevance pour occupation du domaine public routier, au titre de l'année 2025, selon le barème suivant :

Montants plafonds 2025 infrastructures et réseau de communications électroniques

	ARTERES (en € / km)		Installations Radioélectriques (Pylône, antenne de téléphonie mobile, armoire techniques)	AUTRES (cabine tél, sous répartiteur)
	Souterrain	Aérien		
Domaine public routier communal	48.65	64.87	Non plafonné	32.44
Domaine public non routier communal	1 621.82	1 621.82	Non plafonné	1 054.18

Le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer les avenants 2 et 3 ainsi que les documents afférents à ces opérations.

DELIBERATION N°2025/48 : RODP TELECOMMUNICATION

Monsieur le Maire présente :

L'occupation du domaine public routier par des opérateurs de télécommunications donne lieu à versement de redevances en fonction de la durée de l'occupation, de la valeur locative et des avantages qu'en tire le permissionnaire.

Le Conseil Municipal, conformément au décret n°2005-1676 du 27 décembre 2005, fixe ainsi qu'il suit le montant des redevances à percevoir auprès des opérateurs au titre de l'occupation du domaine public par les réseaux et installations de télécommunications au titre de l'année 2025 :

Montants plafonds 2025 infrastructures et réseau de communications électroniques

	ARTERES (en € / km)		Installations Radioélectriques (Pylône, antenne de téléphonie mobile, armoire techniques)	AUTRES (cabine tél, sous répartiteur)
	Souterrain	Aérien		
Domaine public routier communal	48.65	64.87	Non plafonné	32.44
Domaine public non routier communal	1 621.82	1 621.82	Non plafonné	1 054.18

8° - QUESTIONS DIVERSES

✚ Point vidéoprotection : les démarches sont en cours, Monsieur le Maire doit contacter le gendarme qui est passé faire le tour de la commune.

✚ Monsieur le Maire présente : Protect'Envi, un outil mis en place par le ministère de l'intérieur, qui accompagne les collectivités et les aide à produire des rapports pour faciliter la procédure administrative et judiciaire en matière de dépôts sauvages.

La gendarmerie nationale recherche 100 communes volontaires pour adhérer à ce dispositif pilote d'accompagnement personnalisé.

Le conseil municipal accepte que la commune adhère à ce dispositif.

✚ Monsieur le Maire informe que le chauffeur de taxi de la commune a changé

✚ Sophie DELCOURT informe le conseil que la commune a été choisie pour la plantation de l'arbre de la laïcité pour l'occasion la DDEN et le département viendront le 9 décembre (Erable pourpre)

✚ Francette DURET demande de fixer la date du repas de l'Amitié. Après discussion la date du 15 février est retenue.

✚ Jean-Charles JOURDAN demande la mise à disposition de salles communales pour les candidats dans le cadre des élections municipales. Le conseil approuve.

✚ Yves CHAGNEAU demande un RDV avec le SMICVAL. Monsieur le Maire s'engage à contacter M RESENDÉ pour qu'il vienne avec un technicien.

✚ Monsieur le Maire évoque les travaux du pont de Gaillard, pour lesquels il l'avait pas été informé : une sécurisation et un rétrécissement sont mis en place.

✚ Yves CHAGNEAU demande de faire le tour du stade pour vérifier l'état de la main courante.

Fin de la séance à 22h30

Délibérations prises en cours de séance :

2025/45 – Commerces : Avenants

2025/46 – Lotissement : Avenants

2025/47 – DM n°2

2025/48 – RODP Télécommunication

2025/49 – Bail Commercial Boucherie

2025/50 – Bail Commercial Salon de coiffure.

Le Maire
QUET J.P,

La Secrétaire,
FERNANDEZ S,

DURET F,

JOURDAN JC,

DELCOURT S

CHAGNEAU Y

LEBRUN N (pouvoir),

BERTEAU B

GASSION S

LAGRAVE C,

GAILLARD C,

PIGIER S

Téléphone 05 57 24 32 33
Télécopie 05 57 24 30 90



Nombre de Conseillers	15	Date de convocation	23 Octobre 2025
En exercice	15	Date de la séance	5 Novembre 2025
Présents	11	Heure de la séance	20 h 15
Votants	12	Lieu de la séance	Mairie
Quorums	8	Président(e) de séance	QUET Jean-Pierre

Secrétaire de séance ; Sandrine FERNANDEZ

MEMBRES DU CONSEIL	Présents	Absents	Absents excusés	Pouvoir	Signature
M. QUET Jean-Pierre, Maire	X				
Mme DURET Francette 1 ^{er} Adjoint	X				
M. JOURDAN Jean-Charles 2 ^{ème} Adjoint	X				
Mme DELCOURT Sophie 3 ^{ème} Adjoint	X				
M. CHAGNEAU Yves 4 ^e Adjoint	X				
Mme LEBRUN Nadine Conseiller Municipal		X	X	X	
M. MAZURIE Joël, Conseiller Municipal		X	X		
M. DUPAS Joël, Conseiller Municipal		X	X		
Mme BERTEAU Brigitte, Conseillère Municipale	X				
M. GASSION Serge Conseiller Municipal	X				
Mme FERNANDEZ Sandrine Conseillère Municipale	X				
Mr LAGRAVE Cyril Conseiller Municipal	X				
Mme GAILLARD Catherine, Conseillère Municipale	X				
Madame DESCHAMP Ludivine Conseillère Municipale		X			
Mr PIGIER Sébastien Conseiller Municipal	X				

