

COMMUNE DE CERCOUX
Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

L'an deux mille vingt, le dix juillet à vingt heures trente,
Le Conseil Municipal de Cercoux dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Jeanne BLANC, à la Salle des fêtes en application de l'article 9 de l'ordonnance 2020-562 du 13 mai 2020,

Date de convocation : 3 juillet 2020

Membres présents ou représentés: Jeanne BLANC, Vincent BADIE, Angélique MOTUT, Françoise BLANC, Michèle BARRAULT, Brigitte CHIRON, Christian BERNARD, Rachid EL OUARRARI, Sophie HAYE-OLINET, Marlène DALLA-MUTA, Anaïs LEMIRE, William PIETTE

Membres absents représentés : Philippe GLEMET (pouvoir à Angélique MOTUT), Patrick PITRAU (pouvoir à Jeanne BLANC), Hervé DINDIN (Pouvoir à Vincent BADIE),

Secrétaire de séance : Angélique MOTUT

Objet :

Élections des délégués du conseil municipal et de leurs suppléants en vue de l'élection des sénateurs

Tableau des effectifs

Accueil périscolaire (tarifs et règlement)

Tarif des plateaux repas confectionnés pour le CCAS

Travaux de voirie : demande de subvention au conseil départemental

Occupation privative du domaine public (convention et tarifs)

Hôtel restaurant

Questions diverses

Le quorum étant atteint madame le maire ouvre la séance. Madame Angélique MOTUT est élue secrétaire de séance.

Le conseil municipal approuve le compte rendu de la séance du 23 juin 2020.

20200710_1 : Désignation des délégués du conseil municipal et de leur suppléants en vue de l'élection des sénateurs

Madame le maire ouvre la séance.

Angélique MOTUT est désignée en qualité de secrétaire de séance

Madame Le Maire a procédé à l'appel nominal des membres du conseil, a dénombré 15 conseillers présents ou représentés et a constaté que la condition de quorum posée à l'article 10 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 modifiée était remplie.

Madame le Maire a ensuite rappelé qu'en application de l'article R. 133 du Code Electoral, le bureau électoral est présidé par le Maire et comprend les deux conseillers municipaux les plus âgés et les deux conseillers municipaux les plus jeunes présents à l'ouverture du scrutin, à savoir : Françoise BLANC, Michèle BARRAULT, Marlène DALLA-MUTA et Anaïs LEMIRE.

Madame le Maire a ensuite invité le Conseil municipal à procéder à l'élection des délégués et de leurs suppléants en vue de l'élection des Sénateurs. Elle a rappelé qu'en application des articles L. 289 et R. 133 du Code Électoral, les délégués et leurs suppléants sont élus sur la même liste, sans débat, à la représentation proportionnelle suivant la règle de la plus forte moyenne, sans panachage, ni vote préférentiel.

Les candidats peuvent se présenter soit sur une liste comportant autant de noms qu'il y a de délégués et de suppléants à élire, soit sur une liste incomplète.

Chaque liste de candidats aux fonctions de délégués et de suppléants est composée alternativement d'un candidat de chaque sexe.

Avant l'ouverture du scrutin, Madame Le Maire a constaté qu'une liste de candidats avait été déposée. Un exemplaire de cette liste : Jeanne BLANC, Vincent BADIE, Angélique MOTUT, Philippe GLEMET, Françoise BLANC, Christian BERNARD a été joint au procès-verbal.

Il est ensuite procédé au vote. Chaque conseiller municipal, après appel de son nom, a remis son bulletin de vote fermé dans l'urne.

Le Conseil Municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code électoral et notamment le livre II relatif à l'élection des sénateurs des départements ;

Vu le décret n° 2020-812 portant convocation des collèges électoraux pour l'élection des sénateurs ;

Vu la circulaire ministérielle INTA201599575 J du 30 juin 2020 relative à la désignation des délégués des conseils municipaux et de leurs suppléants et établissement du tableau des électeurs sénatoriaux ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DDCC-BRGE du 30 juin 2020 fixant le mode de scrutin ainsi que le nombre de délégués et de suppléants des conseils municipaux en vue de l'élection des sénateurs de la Charente-Maritime ;

Considérant qu'il convient que le Conseil municipal se réunisse le 10 juillet 2020 pour élire les délégués titulaires et leurs suppléants ;

Considérant que les grands électeurs sont appelés à voter aux élections sénatoriales du 27 septembre 2020 ;

Considérant que la commune de Cercoux doit désigner 3 délégués titulaires et 3 délégués suppléants ;

Procède à l'élection de 3 délégués et 3 suppléants par vote à bulletin secret.

Le dépouillement du vote a donné les résultats suivants :

Nombre de conseillers présents ou représentés à l'appel n'ayant pas pris part au vote : 1

Nombre de votants (enveloppes ou bulletins déposés) : 14

Nombre de suffrages déclarés nuls par le bureau : 0

Nombre de votes blancs : 0

Nombre de suffrages exprimés (votants - blancs - nuls) : 14

La liste Jeanne BLANC a obtenu 14 voix

Madame Le Maire a proclamé élus :

Délégués : Jeanne BLANC, Vincent BADIE, Angélique MOTUT

Suppléants : Philippe GLEMET, Françoise BLANC, Christian BERNARD

Procès-verbal de cette élection a été dressé et clos le 10 juillet et imprimé en triple exemplaires (premier exemplaire pour l'affichage en Mairie, le

COMMUNE DE CERCOUX
Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

deuxième exemplaire conservé au secrétariat de la Mairie et le troisième exemplaire envoyé au Préfet).

20201007_2 : Tableau des effectifs

20201007_2a : Tableau des effectifs : recrutement d'agents contractuels (article 3 I,1°)

Monsieur BADIE donne le compte-rendu du projet de recrutement pour le service périscolaire.

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la Fonction publique Territoriale, et notamment l'article 3 I,1° ;

Vu le budget communal

Vu le tableau des effectifs

Considérant qu'il est nécessaire de recruter temporairement du personnel pour renforcer l'équipe d'agents des services scolaires et périscolaires de la commune dans le cadre de la réorganisation de la semaine scolaire à la rentrée de septembre 2020

après en avoir délibéré, par 14 voix pour et 1 abstention

DECIDE

1° Le recrutement d'un agent sur un emploi non permanent pour renforcer temporairement l'équipe d'agents des services scolaires et périscolaires pour une période maximale de 12 mois sur 18 mois consécutifs à compter du 31 août 2020.

Cet agent assurera des fonctions d'**agent polyvalent d'accompagnement à l'éducation et l'animation des services scolaires et périscolaires à temps non complet pour une durée hebdomadaire de service de 20/35ème.**

L'agent contractuel percevra une rémunération dans les limites déterminées par la grille indiciaire des adjoints d'animation relevant de la catégorie C.

Conformément à l'article 20 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983, la rémunération de l'agent contractuel sera fixée par le maire en tenant compte des éléments suivants :

- les fonctions exercées,
- la qualification requise pour leur exercice
- l'expérience de l'agent

Madame le maire peut également tenir compte des résultats professionnels et des résultats collectifs du service pour déterminer la rémunération de l'agent.

2° Le recrutement d'un agent sur un emploi non permanent pour renforcer temporairement l'équipe d'agents des services scolaires et périscolaires pour une période maximale de 12 mois sur 18 mois consécutifs à compter du 31 août 2020.

Cet agent assurera des fonctions d'**agent polyvalent d'accompagnement à l'éducation et l'animation des services scolaires et périscolaires à temps non complet pour une durée hebdomadaire de service de 28/35ème.**

L'agent contractuel percevra une rémunération dans les limites déterminées par la grille indiciaire des adjoints d'animation relevant de la catégorie C.

Conformément à l'article 20 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983, la rémunération de l'agent contractuel sera fixée par le maire en tenant compte des éléments suivants :

- les fonctions exercées,
- la qualification requise pour leur exercice

- l'expérience de l'agent

Madame le maire peut également tenir compte des résultats professionnels et des résultats collectifs du service pour déterminer la rémunération de l'agent.

3 ° Les crédits correspondants seront inscrits au budget.

4 ° Madame le maire (ou l'adjoint délégué) est chargée du recrutement de l'agent et habilitée à ce titre à conclure les contrats d'engagement.

20200710_2_b : Tableau des effectifs : *Création de postes dans le cadre du dispositif Contrat unique d'insertion Contrat d'Accompagnement dans l'Emploi (CAE) - Parcours emploi compétences*

Madame le maire expose :

Le parcours emploi compétences est prescrit dans le cadre d'un contrat d'accompagnement dans l'emploi. Ce contrat est un contrat aidé, réservé à certains employeurs, en particulier les collectivités territoriales et leurs regroupements.

La mise en œuvre du parcours emploi compétences repose sur le triptyque emploi-formation-accompagnement : un emploi permettant de développer des compétences transférables, un accès facilité à la formation et un accompagnement tout au long du parcours tant par l'employeur que par le service public de l'emploi, avec pour objectif l'inclusion durable dans l'emploi des personnes les plus éloignées du marché du travail.

Les personnes sont recrutées dans le cadre d'un contrat de travail de droit privé. Ce contrat bénéficie des exonérations de charges appliquées aux contrats d'accompagnement dans l'emploi.

L'autorisation de mise en œuvre du contrat d'accompagnement dans l'emploi est placée sous la responsabilité du prescripteur agissant pour le compte de l'Etat (Pôle emploi, Cap emploi, Mission locale).

Madame le maire propose donc de créer deux postes d'agents de services polyvalents à raison de 20/35ème dans le cadre de ce dispositif.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Ayant entendu l'exposé de madame le maire,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Budget Communal ;

après en avoir délibéré à 14 voix pour et 1 abstention :

- **DECIDE** de créer 2 postes d'agents de services polyvalents à compter du 17 août 2020 dans le cadre du dispositif « parcours emploi compétences»,
- **PRECISE** que la durée du travail est fixée à 20 heures par semaine,
- **PRECISE** que la durée du contrat sera d'un an renouvelable dans la limite des textes en vigueur
- **INDIQUE** que la rémunération sera fixée sur la base minimale du SMIC horaire,
- **AUTORISE** l'autorité territoriale à mettre en œuvre l'ensemble des démarches nécessaires avec le prescripteur pour ce recrutement,
- **AUTORISE** madame le maire ou l'adjoint délégué à signer les contrats de travail correspondants ainsi que leur renouvellement dans la limite des textes en vigueur,

COMMUNE DE CERCOUX
Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

- **AUTORISE** madame le maire ou l'adjoint délégué à engager toutes actions et signer toutes pièces relatives à l'accompagnement des agents recrutés notamment en matière de formation

20200710_2c : Tableau des effectifs

Madame le maire rappelle à l'assemblée
 Vu le code général des collectivités territoriales ;
 Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;
 Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la Fonction publique Territoriale, et notamment l'article 3 I, 1° ;
 Conformément à l'article 34 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.
 Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et à temps non complet nécessaire au fonctionnement des services.
 Vu le budget communal
 Considérant qu'il y a lieu de tenir à jour le tableau des effectifs

Madame Le Maire propose à l'assemblée,

D'adopter le tableau des emplois suivant :

PERSONNEL TITULAIRE ET STAGIAIRE

EMPLOIS PERMANENTS				
FILIERES CADRES OU EMPLOIS	CATEGORIE	EFFECTIF	DUREE HEBDOMADAIRE DE SERVICE (Nombre heures et minutes)	POSTES POURVUS
ADMINISTRATIVE Attaché Adjoint administratif principal 1ère classe Agent administratif	A C C	1 1 1 1	35 h 35 h 35 h 21 h	1 1 1 0 (agent en disponibilité)
TECHNIQUE Adjoint technique Adjoint technique pl 1ère classe Adjoint technique principal 2ème classe	C C C	1 3 2	20 h 30 h 35 h 35 h	0 (vacant depuis le 1er octobre 2019 suite départ retraite) 1 2 + 1 à 80 % 2
ANIMATION Adjoint d'animation	C	1	32 h	1
CULTURELLE Adjoint du patrimoine principal 2ème classe	C	1	12 h	1

PERSONNEL CONTRACTUEL NON TITULAIRE

EMPLOIS PERMANENTS				
FILIERES CADRES OU EMPLOIS	CATEGORIE	EFFECTIF	DUREE HEBDOMADAIRE DE SERVICE (Nombre heures et minutes)	POSTES POURVUS
NEANT				

EMPLOIS NON PERMANENTS (CONTRAT DE DROIT PUBLIC)					
FILIERES CADRES OU EMPLOIS	C A T	EFFECTIF	DUREE HEBDOMADAIRE DE SERVICE (Nombre heures et minutes)	NATURE DU CONTRAT	POSTES POURVUS
ANIMATION ADJOINT D'ANIMATION	C	1	28 h	Art 3 I 1°	0 (début le 31/8/2020)
		1	20 h	Art 3 I 1°	0 (début le 31/8/2020)

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

DECIDE : d'adopter au 10 juillet 2020 le tableau des emplois ainsi proposé

Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés dans ces emplois sont inscrits au budget.

20200710_3 : Accueil périscolaire

20200710_3 a: Accueil périscolaire : Adoption du règlement

Monsieur BADIE adjoint délégué aux services scolaires et périscolaires, vice-président de la commission affaires scolaires et périscolaires présente le projet de règlement intérieur du service périscolaire intégrant notamment un accueil toute la journée le mercredi suite à la nouvelle organisation de la semaine scolaire décidée par délibération du conseil municipal le 23 juin 2020.

Mme DALLA-MUTA demande si la suppression de l'accueil de 7 h à 7h30 ne va pas être un problème pour les parents qui travaillent.

Mme HAYE-OLINET demande si les enfants peuvent déjeuner le mercredi s'ils ne restent pas à l'accueil de l'après-midi. Ce point sera à revoir en fonction des besoins.

Mme HAYE-OLINET demande combien d'encadrants sont présents pendant le temps du repas. Monsieur BADIE expose l'organisation de la pause méridienne.

Mme HAYE-OLINET demande une précision sur le terme « régulièrement » dans la première phrase du règlement. Il est utilisé là dans le sens, « inscrit dans les règles fixées dans le règlement ».

Le Conseil Municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Considérant la nécessité de modifier le règlement des services périscolaires

Après avoir entendu l'exposé de monsieur BADIE, après en avoir délibéré :

par 1 abstention, 0 contre et 14 voix pour,

Adopte le règlement intérieur des services périscolaires annexé à la présente délibération

COMMUNE DE CERCOUX
Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

Annexe à la délibération 20201007_3 a

REGLEMENT INTERIEUR
DES SERVICES PERISCOLAIRES
Annexé à la délibération du 12 Juin 2014

Modifié par la dernière délibération du 10 Juillet 2020

La commune de Cercoux propose un accueil périscolaire pour les enfants scolarisés à l'école de Cercoux et inscrits régulièrement.

Ces services comprennent : un accueil le matin et le soir en dehors des temps scolaires, un restaurant scolaire, la surveillance de la pause méridienne, ainsi qu'un accueil le mercredi toute la journée. **Ces services n'ont aucun caractère obligatoire.**

Les enfants accueillis sont confiés à une équipe de personnels municipaux, placés sous la responsabilité d'un directeur des services périscolaires lui-même sous la responsabilité du Maire.

INSCRIPTION

L'inscription se fait auprès du secrétariat de mairie et/ou à l'accueil périscolaire.

Cette formalité concerne chaque enfant susceptible de fréquenter, même exceptionnellement, les services périscolaires. Elle n'implique pas l'obligation de fréquentation.

Avant de confier votre enfant aux services périscolaires, vous devez vous assurer que son inscription a été validée par le maire de la commune.

L'inscription n'est validée que si les factures des années scolaires précédentes ont été réglées. Ainsi que le dossier périscolaire comprenant tous les documents demandés.

MODALITES DE PAIEMENT

La facturation sera émise à l'attention de la personne ayant la responsabilité quotidienne de l'enfant.

Les prestations sont payables chaque mois, dès réception de la facture.

Le règlement est à adresser à la trésorerie de MONTLIEU LA GARDE.

Les tarifs des différents services sont fixés pour chaque année scolaire, par délibération du conseil municipal et indiqués sur les formulaires d'inscriptions.

FONCTIONNEMENT

Horaires de l'accueil périscolaire

L'Accueil périscolaire du matin et du soir sont ouverts durant les périodes scolaires, sur inscription obligatoire au préalable, tous les lundis, mardis, jeudis et vendredis :

- Le matin de 7h30 à 8h30
- Le soir de 16h30 à 18h30. Les élèves inscrits à l'accueil périscolaire du soir bénéficieront d'activités entre 16h30 et 17h30 et ne pourront quitter l'enceinte de l'accueil périscolaire pendant ce temps. Les parents pourront venir chercher leurs enfants à partir de 17h30 et jusqu'à 18h30 (fin de l'accueil périscolaire).

Horaires de l'accueil du mercredi

L'accueil périscolaire du mercredi est ouvert durant les périodes scolaires sur une plage horaire allant de 7h30 à 17h30.

Cet accueil se décline selon 3 modes :

- er
▪ 1 mode - Un accueil sur la journée complète (avec repas et le goûter) :
 - Arrivée entre 7h30 et 9h00
 - Départ entre 16h00 et 17h30

- ème
▪ 2 mode - Un accueil le matin uniquement (sans repas) :
 - Arrivée entre 7h30 et 9h00
 - Départ à 12h15

- ème
▪ 3 mode - Un accueil l'après-midi uniquement :
 - Arrivée entre 13h30 et 14h
 - Départ entre 16h00 et 17h30

ème
Dans le 2 mode, l'enfant pourra être inscrit pour le repas. Si l'enfant ne participe pas à l'accueil de l'après-midi, la sortie se fera à 13h30.

L'inscription à ces services doit obligatoirement être confirmée **au plus tard la dernière semaine du mois précédent** en cas de changement ou d'adaptation.

Exemple : pour confirmer la présence de mon enfant aux activités du mois de février, il faut s'inscrire durant la dernière semaine de janvier.

Horaires de la pause méridienne

Tous les jours en période scolaire, les enfants inscrits au restaurant scolaire seront accueillis et pris en charge par le personnel municipal entre 12h15 et 14h00.

Informations importantes

Les enfants ne sont accueillis que durant les tranches horaires indiquées ci-dessus. Les enfants restant seuls après l'école en raison du retard des parents ne pourront être accueillis à l'accueil périscolaire. Les parents qui seraient empêchés de manière exceptionnelle devront prévenir le directeur de l'accueil périscolaire pour avoir son accord. Cela entraînera une facturation à taux fixe (voir annexe ci-après).

Les familles s'engagent à respecter les horaires d'ouverture et de fermeture de l'accueil périscolaire et de l'accueil du mercredi. **Les dépassements d'horaire non justifiés seront facturés au prix horaire de l'agent qui aura dû assurer le temps de surveillance supplémentaire.**

Dans l'hypothèse où aucun adulte ou personne habilitée ne se présente pour venir chercher l'enfant au plus tard à 18h30 (ou 17h30 le mercredi) et ne signale pas son retard à l'agent affecté au service de l'accueil, celui-ci tentera de joindre la famille et informera la mairie qui prendra les mesures

COMMUNE DE CERCOUX

Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

nécessaires, en confiant notamment l'enfant à la brigade de gendarmerie de Montguyon.

En aucun cas un enfant ne sera reconduit chez lui par le personnel communal.

Si par 3 fois, des parents arrivent au-delà de l'heure de fermeture de l'accueil périscolaire, leur (leurs) enfant (s) sera (seront) exclus de l'accueil périscolaire.

Les enfants devront être confiés obligatoirement le matin au personnel de l'accueil périscolaire par les parents ou représentants légaux ou par la personne autorisée par ces derniers. De même, ils ne pourront quitter l'accueil périscolaire qu'avec les personnes sus citées.

REGLES DE VIE AU SEIN DE L'ACCUEIL PERISCOLAIRE

Les règles de vie en communauté s'appliquent d'une manière générale. L'accent sera plus particulièrement mis sur le fait de :

- Respecter les locaux et le matériel mis à disposition
- Respecter les règles de politesse
- Respecter les adultes et les autres enfants en s'interdisant tout comportement s'apparentant à la violence physique ou morale, à l'insolence.
- Se tenir correctement à table et lors des activités
- Aller aux toilettes et se laver les mains avant de se rendre au repas et activités, pour éviter tout déplacement durant ces temps

Tous les comportements suivants sont absolument à proscrire :

- Avoir un comportement s'apparentant à la violence physique, morale ou à l'insolence
- Apporter des outils dangereux ou susceptibles d'occasionner des blessures
- Apporter des bijoux, des objets de valeurs, de l'argent de poche, des jeux électroniques, téléphones... (l'école et la collectivité déclinent toute responsabilité en cas de perte, de vol ou de dégradations occasionnées aux objets personnels qui seraient apportés)
- De sortir de l'enceinte scolaire sans autorisation des encadrants

SANTE - ACCIDENTS

Le service n'est pas en mesure de décider seul de l'organisation de régimes alimentaires. La sécurité des enfants atteints de troubles de santé (allergies, certaines maladies) est prise en compte dans le cadre d'une démarche appelée P.A.I. (Projet d'Accueil Individualisé). Cette démarche doit être engagée par la famille auprès du médecin scolaire par l'intermédiaire du directeur d'école et être transmise au préalable au directeur des services périscolaires.

Le service n'est pas autorisé à administrer des médicaments ou des soins particuliers, sauf si un P.A.I. le prévoit ou occasionnellement avec une ordonnance du médecin.

En cas d'incident bénin, le responsable désigné par la famille est prévenu par téléphone, le directeur de l'école est également informé.

En cas d'événement grave, accidentel ou non, mettant en péril ou compromettant la santé de l'enfant, le service prendra toutes les dispositions nécessaires (docteur, pompiers ou SAMU). Le responsable légal est immédiatement informé. A cet effet, il doit toujours fournir les coordonnées téléphoniques à jour auxquelles il peut être joint.

SANCTIONS OU GESTION DES COMPORTEMENTS PERTURBATEURS OU INCORRECTS DES ENFANTS

Une trace écrite des faits les plus notables constatés au cours des périodes périscolaires pourra être gardée dans un document de suivi conservé :

- au restaurant scolaire pour la pause méridienne,
- à l'accueil périscolaire, pour l'accueil du matin et du soir et l'accueil du mercredi.

En cas de comportement perturbateur ou incorrect, la procédure suivante s'appliquera :

- Avertissement oral à l'enfant
- En cas de récurrence et en fonction de la situation, un écrit sera effectué et consigné. Les parents de l'enfant et l'enfant seront convoqués par le directeur des services périscolaires et seront alors informés des travaux d'intérêt général qui pourront être demandés à l'enfant si la situation se reproduit.
- Si aucune amélioration n'est perçue dans le comportement de l'enfant, les parents de l'enfant et l'enfant seront convoqués par le directeur des services périscolaires. Ils seront alors informés des travaux d'intérêt général qui pourront être demandés à l'enfant ou de la sanction qui sera prononcée pouvant aller jusqu'à l'exclusion définitive

Si le comportement de l'enfant est de nature violente (physique ou morale) et n'est pas en adéquation avec les règles de vie de l'accueil périscolaire, il sera immédiatement exclu de l'accueil périscolaire pour l'année.

ASSURANCE

Les parents doivent vérifier que leur assurance individuelle ou l'assurance scolaire couvre également leur responsabilité civile pour les accidents que pourrait provoquer leur enfant pendant cette activité, ainsi que les accidents dont leur enfant pourrait être victime sans que la responsabilité de la commune soit engagée.

Un justificatif d'assurance devra être fourni. Nous ne pourrions accepter les enfants sans ce justificatif.

PUBLICATION

Le présent règlement sera affiché au restaurant scolaire, à l'accueil périscolaire et à la mairie.

Il sera notifié

- au représentant de l'Etat dans le département
- aux familles inscrivant leur(s) enfant(s)
- au directeur d'école

COMMUNE DE CERCOUX
Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

- à la responsable du service périscolaire
- au personnel des services périscolaires
- aux personnes intervenant dans le cadre des temps d'activités périscolaires
- à la CAF (Caisse d'Allocation Familiale), à la MSA (Mutuelle Sociale Agricole)
- à la DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale)

Je déclare avoir pris connaissance du règlement de l'accueil périscolaire de CERCOUX.

Signature Parents

Enfant

Signature

Précédé de la mention : « Lu et approuvé »

20200710_3 b: Accueil périscolaire : adoption des tarifs

Monsieur BADIE adjoint délégué aux services scolaires et périscolaires, vice-président de la commission affaires scolaires et périscolaires présente au conseil municipal le résultat de l'analyse des coûts de l'accueil de loisirs périscolaires et du restaurant scolaire.

Il est proposé de fixer les tarifs suivants.

ACCUEIL DE LOISIRS PERISCOLAIRES

Les lundis, mardis, jeudis et vendredis

Allocataires CAF :

Quotient familial QF	Accueil du matin de 7h30 à 8h30	Accueil du soir de 16h30 à 18h30 (goûter compris)
0 < QF < 760 €	0,90 €	1,10 €
761 < QF < 1200 €	1,10 €	1,50 €
QF > 1201 €	1,30 €	1,80 €

Allocataires MSA et autres régimes :

Accueil du matin de 7h30 à 8h30	Accueil du soir de 16h30 à 18h30 (goûter compris)
1,10 €	1,50 €

Le mercredi

Allocataires CAF

Quotient familial QF	La demi-journée repas non compris	La journée repas non compris
0 < QF < 760 €	5,00 €	9,50 €
761 < QF < 1200 €	6,60 €	12,70 €
QF > 1201 €	8,50 €	16,00 €

Allocataires MSA et autres régimes :

La demi-journée repas non compris	La journée repas non compris
6,60 €	12,70 €

RESTAURANT SCOLAIRE

Tous régimes	Tarif du repas servis aux élèves
0 < QF < 760 €	1,00 €
761 < QF < 1200 € *	2,00 €
QF > 1201 €	2,50 €

Il est également proposé de fixer à :

- 3 € le prix du repas confectionné ponctuellement pour les restaurants scolaires des écoles extérieures

- 3 € le prix du repas des adultes travaillant dans l'intérêt de la commune et utilisant les services du restaurant scolaire par nécessité de service.

Mme DALLA-MUTA demande s'il ne serait pas possible de mettre un tarif forfaitaire pour le matin et le soir.

Mme HAYE-OLINET s'il ne serait pas possible de mettre en place une inscription en ligne.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le code de l'éducation et, notamment, les articles R 531-52 et R 531-53 ;

Considérant la nécessité de fixer les tarifs des services périscolaires

après avoir entendu l'exposé de monsieur BADIE et en avoir délibéré, par 1 abstention, 0 contre et 14 pour :

- ADOPTE les tarifs présentés ci-dessus pour l'année scolaire 2020-2021

Ces tarifs sont annexés au règlement du service périscolaire.

20200710_4 : Tarif des plateaux repas confectionnés pour le CCAS

Madame le maire expose le fonctionnement du service de portage de plateaux repas par le CCAS. La cuisine centrale de Cercoux confectionne les repas qui sont ensuite distribués par le CCAS à ses bénéficiaires. Le tarif facturé par la mairie au CCAS est actuellement de 4 € le plateau. Après étude, il s'avère que ce service est déficitaire. Madame le maire propose de porter le prix du plateau confectionné pour le CCAS à 5 €.

Le conseil municipal

Vu l'article L 2121-29 du CGCT

Considérant la nécessité après étude des coûts de réviser le prix du repas confectionné par la cuisine centrale pour le service de portage de repas du CCAS,

Ayant entendu l'exposé de madame le maire, après en avoir délibéré, par 14 voix pour et 1 abstention,

DECIDE :

- de fixer à 5 € (cinq euros) à compter du 1er octobre 2020, le prix du plateau repas confectionné pour le service de portage du CCAS de Cercoux.

COMMUNE DE CERCOUX
Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

20200710_5 : Travaux de voirie : demande de subvention au conseil départemental

Madame le maire expose au conseil municipal que le Conseil Départemental peut accorder une aide aux communes pour effectuer des dépenses de réparation sur la voirie communale considérée comme accidentogène.

Cette aide intervient dans le cadre de la répartition du fonds départemental de péréquation de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement sur les mutations à titre onéreux.

Après étude de la commission voirie, madame le maire propose de retenir les travaux présentés ci-après pour un montant total estimé à 9 315 € 04 HT

Localisation des travaux	Désignation des travaux	Montant HT
Route du Plantis, route de Laureenne, Le Pas de Clopin (carrefour D1134 et VC 24)	Revêtement après travaux de reprise, traversée de route, purges en raison des racines	2 033,00 €
Route du Plantis, route de Laureenne, route des Barrauds	Déflaschage : 9 virages Mise en œuvre d'un revêtement	3 407,00 €
Route du Plantis	Enlèvement des racines sous la route mise en place de calcaire	3 875,04 €
TOTAL		9 315,04 €

Le conseil municipal après avoir entendu l'exposé de madame le maire et en avoir délibéré, par 14 voix pour et 1 abstention :

- accepte de réaliser les travaux présentés ci-dessus pour un montant total de 9 315,04 € HT
- sollicite l'aide du département pour la réalisation de ces travaux de réparation de voirie accidentogène au titre de la répartition de l'enveloppe du fonds départemental de péréquation de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement sur les mutations à titre onéreux
- charge madame le maire d'effectuer toutes les démarches et signer toutes pièces relatives à cette affaire.

20200710_6 : Occupation privative du domaine public : règlement et tarif

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2213-6 et L 2331-4,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L 2122-1 à L 2122-3 et L 2125-1 à L 2125-6 ;

Vu le code de la voirie routière et notamment son article L 113-2 ;

Considérant que les collectivités territoriales peuvent délivrer, sur leur domaine public, des autorisations d'occupation temporaire, que ces actes unilatéraux sont précaires et peuvent être révoqués à tout moment par la personne publique propriétaire ;

Considérant qu'ils ne confèrent pas de droits réels à l'occupant et sont soumis au paiement d'une redevance.

Considérant que le conseil municipal est compétent pour fixer les redevances pour occupation du domaine public,

Considérant la nécessité de réglementer l'occupation du domaine public par les véhicules de vente ambulante (food truck, camion-pizza...)

Le conseil municipal

Ayant entendu l'exposé de madame MOTUT et pris connaissance du projet de convention d'occupation privative du domaine public annexé à la présente délibération

après en avoir délibéré, par 14 voix pour et 1 abstention,

DECIDE :

- d'adopter le projet de convention d'occupation privative du domaine public par les véhicules de vente ambulante annexé à la présente délibération de fixer à :

- 100 € (cent euros) par année civile, la redevance d'occupation régulière par les véhicules de vente ambulante (food truck, camion-pizza...)

- 5 € (cinq euros) par jour la redevance d'occupation temporaire par les véhicules de vente ambulance (food truck, camion-pizza...)

charge madame le maire ou l'adjoint délégué de signer les conventions correspondantes

les recettes correspondantes seront imputées au chapitre 70 article 70323.

annexe à la délibération 20200710_6

**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
ENTRE LA COMMUNE DE CERCOUX ET**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune de Cercoux

Représentée par son maire _____, en vertu de la délibération du

Ci-après dénommé la commune de Cercoux,

ET

Nom Prénom,

Gérant de l'enseigne « _____ »

Ci-après dénommé l'occupant,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Le présent document a pour objet de fixer les conditions d'occupation du domaine public de la commune de Cercoux, (situer l'emplacement) _____, tous les _____.

ARTICLE 2 - DURÉE DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour une durée de un an à compter de sa signature, renouvelable par tacite reconduction pour cinq ans sans pouvoir excéder cinq ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

La durée de la convention pourra être abrégée selon les clauses prévues ci-après.

ARTICLE 3 - ÉTAT DES LIEUX

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état, renonçant à réclamer aucune réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment au cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

COMMUNE DE CERCOUX

Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

Il assurera tous les frais de raccordements et de branchements aux divers réseaux, sans qu'il puisse à la fin du contrat prétendre pour cela à une quelconque indemnisation ou reprise.

L'occupant devra laisser en permanence, les lieux en bon état d'entretien et de propreté. La commune de Cercoux se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 4 - ACTIVITÉ(S) EXERCÉE(S) PAR L'OCCUPANT

L'occupant exerce une activité de commerce de type .

ARTICLE 5 - MODALITÉS D'EXPLOITATION

Sous peine de résiliation immédiate, l'exploitation ne pourra porter atteinte à la tranquillité, la sécurité et à l'hygiène publique. Dans ce cas, elle ne donnera lieu à aucune indemnisation. Aucune nuisance sonore de quelque nature que ce soit n'est autorisée.

L'occupant disposera de deux heures avant et deux heures après l'ouverture de son activité pour effectuer les tâches nécessaires à la mise en ordre, la préparation, le nettoyage, etc. ... liés à ses activités.

La commune de Cercoux pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier, notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

ARTICLE 6 - HYGIENE ET PROPRETÉ

L'occupant doit veiller au ramassage des déchets provenant de son activité.

ARTICLE 7 - REDEVANCE

En contrepartie d'occuper le domaine public tous les , l'occupant s'engage à verser une redevance forfaitaire annuelle dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

Cette redevance sera sollicitée dès la signature de la convention pour un montant égal au prorata de la période restant à courir sur l'année civile, puis en début d'année pour chaque renouvellement.

ARTICLE 8 - ASSURANCE - RECOURS

L'occupant s'engage à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile susceptible d'être engagée du fait de ses activités dans tous les cas où elle serait recherchée, notamment à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels, consécutifs ou non aux précédents, causés aux tiers ou aux personnes.

ARTICLE 9 - CARACTERE PERSONNEL DU CONTRAT

L'occupant s'engage à s'occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à sa disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite, et ce, y compris dans le cadre d'une location gérance.

La présente convention est accordée personnellement et en exclusivité à l'occupant et ne pourra être rétrocédée par lui.

Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation immédiate et sans indemnisation du présent contrat.

En cas de décès de l'occupant ou de disparition de sa société, le présent contrat cessera.

ARTICLE 10 - DEMANDE DE RÉSILIATION PAR L'OCCUPANT

L'occupant pourra demander à la commune de Cercoux la résiliation de l'autorisation qui lui aura été accordée par le présent contrat mais il devra présenter sa demande trois mois au moins avant l'échéance annuelle, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la commune de Cercoux, qui l'acceptera, étant entendu que cette mesure ne saurait donner lieu à une indemnité au profit de l'occupant.

ARTICLE 11 - RESILIATION PAR LA VILLE

En sus des clauses de résiliation évoquées dans les articles ci-avant, et ne donnant pas droit à indemnisation, la commune de Cercoux se réserve le droit de résilier la présente convention, et ce, pour tout motif d'intérêt général.

La dénonciation de la convention par anticipation par la Commune de Cercoux interviendra sans préavis pour des impératifs d'utilisation de l'espace pour des nécessités publiques ou des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes de temps en matière de sécurité ou hygiène publique notamment.

ARTICLE 12 - RÉSILIATION DU FAIT DU COMPORTEMENT DE L'OCCUPANT

En sus des clauses de résiliation évoquées dans les articles ci-avant, la présente convention pourra être résiliée par la ville par simple lettre recommandée avec accusé de réception, au cas d'inexécution par l'occupant et l'une quelconque de ses obligations, quinze jours calendaires après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai.

ARTICLE 13 - JUSTIFICATIFS A PRODUIRE

L'occupant devra fournir à l'appui de sa demande d'occupation
sa carte de commerçant ambulant
un extrait Kbis ou Siren
un certificat d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité
en cas de débit de boisson, copie de la petite licence à emporter
Fait _____, le _____
Pour l'occupant _____ Pour la commune de Cercoux _____

20200710_7 : Hôtel restaurant

Monsieur BADIE n'utilise pas le pouvoir de monsieur DINDIN

Madame le maire rappelle que par convention de mise à disposition signée le 12 juillet 2019 la société Auberge de Cercoux occupe les locaux dont la commune est propriétaire 2 place de l'église (parcelles cadastrées BN 47,48,49,50) et y exploite une activité de bar hôtel restaurant.

Cette convention prend fin le 11 juillet 2020.

Il est donc nécessaire de contractualiser l'occupation de ces locaux à compter du 12 juillet 2020.

Il est également proposé de donner à bail l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée BN 51.

Madame le maire rappelle que le Domaine a estimé la valeur locative de l'immeuble situé 2 place de l'église, parcelles BN 47, 48, 49 et 50 d'une superficie de 571 m² à 13 200 €/an.

COMMUNE DE CERCOUX
Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

Il est proposé un loyer annuel pour les 2 ensembles d'immeuble à 14 400 € soit 1 200 € par mois.

Madame le maire présente le projet de bail commercial rédigé en commun par les avocats des 2 parties.

Mme LEMIRE demande s'il existe un droit de terrasse.

Par ailleurs, madame le maire précise que la société «Auberge de Cercoux » souhaite toujours acquérir l'ensemble des immeubles situés sur les parcelles cadastrées BN 47, 48, 49, 50 et 51 pour un montant de 155 000 €. Le compromis de vente signé le 6 septembre 2019 étant caduque depuis le 6 décembre 2019, Madame le maire propose de signer un nouveau compromis de vente dont le terme ne pourra aller au delà du 3 juillet 2021, date limite de validité de l'estimation du Domaine.

Le conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Civil ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'estimation réalisée par le service du Domaine le 4 juillet 2019 ;

Vu la délibération du 4 juillet 2019

Vu la délibération du 11 septembre 2019

Considérant la nécessité de maintenir ce commerce ;

Après avoir entendu l'exposé de madame le maire, après avoir pris connaissance du projet de bail commercial et en avoir délibéré à 13 voix pour, 1 abstention :

- accepte les termes du projet de bail commercial annexé à la présente délibération
- fixe le loyer annuel à 14 400 € (quatorze mille quatre cents euros), soit 1 200 € (mille deux cents euros) par mois
- autorise madame le maire à signer le bail commercial tel qu'annexé à la présente délibération
- autorise madame le maire à signer un nouveau compromis de vente au prix de 155 000 € pour les immeubles situés sur les parcelles cadastrées BN 47, 48, 49, 50, et 51. Le terme de ce compromis ne pourra aller au delà du 3 juillet 2021, date limite de validité de l'estimation des domaines
- charge madame le maire d'effectuer toutes démarches et signer toutes autres pièces relatives à cette affaire

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

La Commune de Cercoux, représentée par son Maire, Madame Jeanne BLANC, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2020,

Ci-après dénommée le « Bailleur » ou « la Commune »,

D'UNE PART,

ET

La société **AUBERGE DE CERCOUX, SAS** dont le siège est situé place de l'Eglise - 17270 CERCOUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saintes sous le numéro 852 860 725, dûment représentée aux présentes par Madame Christine DINDIN, Présidente,

Ci-après dénommée le « Preneur » ou le « Locataire »

D'AUTRE PART,

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
 - Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Les Parties rappellent qu'une convention de mise à disposition a été signée en date du 12 juillet 2019, en vertu de laquelle le Preneur occupe à ce jour les locaux et y exploite son activité de bar, restaurant et hôtel.

Il déclare en conséquence bien les connaître.

Les Locaux sont à usage commercial et dépendent d'un immeuble non soumis au statut de la copropriété.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

En outre, par convention en date du 22 juillet 2019, la commune de CERCOUX a mis à la disposition de la société AUBERGE DE CERCOUX, une licence de 4^{ème} catégorie pour la durée de l'activité bar hôtel restaurant exercée par la société preneuse.

Les parties conviennent que s'il était mis un terme au présent bail commercial, et quelle qu'en soit la raison, à l'exception de la vente des murs par le Bailleur au profit du Preneur, la convention de mise à disposition de la licence de 4^{ème} catégorie cesserait ses effets.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

COMMUNE DE CERCOUX
Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1 - Désignation

Les Locaux sont décrits ci-après :

Immeuble numéro 1:

Un immeuble à usage de café, bar, hôtel et restaurant situé(e) à CERCOUX (17270), 2 place de l'Eglise comprenant:

- au rez-de-chaussée: une salle de restaurant, salle de bar, cuisine, chambre froide, réserve, sanitaires, entrée d'hôtel, bureau, salon, 1 chambre accessible aux personnes à mobilité réduite, local de lavage, garage, 2 réserves et une cour intérieure,

11 chambres d'hôtel avec salle de bains et un appartement T2, WC et buanderie, étant précisé qu'une chambre est à usage de vestiaire du personnel, obligatoire.

Une terrasse devant le bar.

Ledit immeuble cadastré

: Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BN	47	Le bourg	02 a 37 ca
	BN	48	Le bourg	01 a 60 ca
	BN	49	Le bourg	01 a 24 ca
	BN	50	Le bourg	50ca
Contenance totale		05 a 71 ca		

Immeuble numéro 2:

Immeuble à usage d'habitation situé à CERCOUX (17270), 2-4 rue Charles Henri Bertet , et 8 et 10 rue de la République comprenant trois logements à usage d'habitation:

- le premier situé au 2-4 rue Charles Henri Bertet au rez-de-chaussée comprenant: cuisine, salon, salle à manger, garage et d'un étage comprenant trois chambres, salle d'eau, WC et grenier.

- le second situé au 8 rue de la République au rez-de-chaussée comprenant cuisine et salon/salle à manger et d'un étage comprenant 1 chambre, dressing, salle de bains et WC.

- le troisième situé au 10 rue de la République au rez-de-chaussée comprenant: cuisine et salon/salle à manger et d'un étage comprenant deux chambres, salle de bains, WC. Garage et grenier.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BN	51	le Bourg	02 a 19 ca
Contenance totale		02 a 19 ca		

Soit une superficie approximative de 500 m² (selon avis des domaines du 4 juillet 2019).

Le Bailleur accepte d'ores et déjà que la partie figurant sur le Plan en Annexe (actuellement billard, bureau, chambre 10, buanderie, et une

partie du garage), soit transformée pour être utilisée pour **l'exploitation d'une boucherie.**

Une demande de changement de destination est sollicitée par le preneur pour le garage, pour création d'un hourdis, qui recevra une pièce de décontamination et la chambre froide de la boucherie. Le Bailleur déclare accepter cette demande de changement.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit. le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 - Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 12 JUILLET 2020 pour se terminer le 11 JUILLET 2029.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le 12 juillet 2020.

ARTICLE 3 - Destination des Locaux - Activités autorisées

Le Locataire entend exploiter dans les Locaux les activités suivantes :

- exploitation de toute activité restaurant, d'hôtellerie, bar, cave, traiteur, épicerie fine, organisation d'événements, vente à emporter, fabrication de charcuterie, conserverie, fabrication de pâtisseries, bonbons, biscuits salés et sucrés, pâtes fraîches, étant précisé que la vente de pâtisserie à emporter seule, sans accompagner un plat n'est pas autorisée,

- exploitation de toute activité de boucherie, charcuterie, traiteur, à savoir vente au détail de volailles, de gibiers et de triperies et de produits à base de viandes.

Tout changement de destination devra faire l'objet d'un accord préalable du Bailleur.

Le Locataire est expressément autorisé à exercer toute activité entrant dans le champ d'application du décret du statut des baux commerciaux, tel qu'il est édicté par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou

COMMUNE DE CERCOUX

Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1 . Etat des lieux

Le Preneur occupant là ce jour les lieux en vertu d'une convention d'occupation, il déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent. Des travaux ont été réalisés par le Preneur depuis l'entrée en jouissance du Preneur au titre de la convention d'occupation, à savoir .

- Rénovation du bar (peinture, doublage, isolation, faux plafond (pour cacher installation évacuation des WC),
- remise à niveau du sol, carrelage),
- mise aux normes des sanitaires (handicapé), r
- rénovation de la salle à manger (murs, plafonds),
- rénovation de la cuisine (nettoyage, peinture alimentaire),
- changement de la tourelle (hotte cuisine),
- installation de ballons thermodynamiques pour alimentation eau chaude,
- remise en service de la chaudière fuel et entretien,
- ramonages,
- changement de l'armoire électrique,
- changement VMC hôtel qui ne fonctionnait pas,
- mise en sécurité porte donnant sur la venelle,
- rénovation façade extérieure de l'établissement,
- 2 carottages en terrasse pour implantation parasols.

En cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2 . Diagnostics techniques

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique, effectué en date du 8/02/2017.

Ce document est annexé aux présentes.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5,L 125-7,R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes.

4-3 . Mise en accessibilité des Locaux et des parties communes

Un rapport de la sous-commission départementale d'accessibilité établi en date du 1^{er} octobre 2019, a émis un avis défavorable.

Le Preneur déclare prendre à sa charge et à faire son affaire de tous travaux qui pourraient être nécessaires pour la mise aux normes de l'immeuble eu égard à l'activité exploitée.

4-4 . Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive du Preneur, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le Preneur devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Le Bailleur conservera la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, dès lors qu'ils correspondent à ceux mentionnés à l'article 606 du Code Civil, sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessus.

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité, hormis celles qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur, qui demeureront à la charge de celui-ci, par exception à la limitation de ses obligations en matière d'entretien et de réparations telles que définies ci-dessus, ce qui est accepté par le Preneur, à moins qu'elles ne touchent aux éléments visés par l'article 606 du Code civil, en ce cas ces dépenses incomberont au Bailleur.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les Locaux et portant sur :

COMMUNE DE CERCOUX

Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,

les menuiseries intérieures et extérieures,

les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,

les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,

les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,

les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,

les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,

les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,

les ascenseurs, monte-charges, nacelles,

les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,

les revêtements des murs, plafonds et sols,

les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'entretien, de remplacements ou de réparations dont a la charge conventionnelle le Bailleur mais qui seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :

constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du

Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.),

atteints par la vétusté,

présentant un vice de construction,

détériorés ou détruits par un cas de force majeure

détériorés ou détruits par la faute d'un tiers

détériorés ou détruits par son propre fait

et d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation

d'entretien et de réparation pesant sur le Locataire.

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux, hormis les dépenses de travaux liés aux activités du Preneur et ne portant pas sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.

Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

Les honoraires de gestion des loyers.

4-5 . Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

- sur les travaux réalisés au cours des trois prochaines années : sous réserve de ce qui est indiqué dans le présent contrat sur les travaux à réaliser à la charge du preneur (décrits en annexe), il n'y a pas de travaux prévus par le bailleur dans les trois prochaines années.

4-6 . Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Locataire

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 30 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

4-7 . Travaux effectués par Le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que Le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-8 . Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien

COMMUNE DE CERCOUX

Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-9 . Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

D'ores et déjà, le Bailleur accepte les travaux figurant en Annexe du présent bail, qui seront à la charge exclusive du Preneur. En outre le preneur en assumera seul le suivi et la responsabilité.

Il ne pourra poursuivre le bailleur pour toute défaillance susceptible de survenir sur les travaux ainsi réalisés.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Preneur. Toutefois, si le Bailleur autorise les transformations ou améliorations, mais seulement en cas d'éviction ou de non-renouvellement pour une cause non imputable au Preneur, le Bailleur devra payer au Preneur lors de son départ, une indemnité correspondant à la plus-value apportée au fonds et qui, faute d'accord des parties, sera fixée par un expert désigné d'un commun accord ou, à défaut, sur requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal judiciaire de la situation des Locaux statuant en référé.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, ni solliciter un quelconque dédommagement sur les améliorations qu'il aura apportées aux locaux loués.

4-10 . Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur qu'en fin de bail. L'accession du Bailleur, quand elle se réalisera, donnera lieu au paiement d'une indemnité au Preneur égale, au choix du Bailleur, à l'une des deux sommes prévues à l'article 555 du Code civil.

4-11 . Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

4-12 . Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux, à l'exception d'aménagements relatifs à l'occupation du domaine public au titre de la terrasse du restaurant et d'une rôtissoire pour la boucherie.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des Locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuse, il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions

COMMUNE DE CERCOUX

Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

En cas de cession ou transmission du droit au bail sous quelque forme que ce soit, si le décompte des charges réelles de l'année précédente et de l'année en cours n'est pas établi à la date d'effet de la transmission ou cession des droits, le successeur du Preneur sera tenu de régler au Bailleur le solde des charges réelle, en ce compris les charges afférentes à la période antérieure à son entrée en jouissance, dès la présentation des décomptes des charges réelles par le Bailleur.

De la même manière en cas de solde en faveur du Locataire, le Bailleur sera tenu de le rembourser au successeur du Preneur par imputation de ce solde sur le terme le plus proche, de telle sorte que le Bailleur n'ait pas à effectuer des comptes prorata entre les différents occupants des Locaux, ni à rechercher le précédent locataire.

Le Preneur et son successeur seront tenus d'établir entre eux des règles de répartition de ces charges et de se garantir mutuellement des remboursements, sans que le Bailleur ne soit inquiété à ce sujet. La présente clause devra être portée expressément à la connaissance des successeurs du Preneur.

4-13 . Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le

Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-14 . Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire

en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;

en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;

en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur

au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités Nature de l'activité du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-15 . Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-16 . Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession

Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, sauf avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Il est rappelé que la commune de CERCOUX a, le 12 juillet 2019, autorisé la société HDCC, représentée par Monsieur DINDIN, à installer son siège social dans les locaux situés 2, place de l'Eglise à CERCOUX, figurant dans le présent bail.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

COMMUNE DE CERCOUX

Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les 30 jours suivants sa signature.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à un successeur dans la même activité ou dans le même commerce exploité lors de la cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé.

Il sera remis au Bailleur, dans *les 30 jours* de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

4-17 . Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 20 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et

jusqu'au départ effectif du Locataire, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du Locataire entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

4-18 . Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4-19 . Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 120 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. Le Preneur aura droit à une réduction de loyer pour la période de privation de jouissance et à une indemnité compensant cette privation de jouissance calculée sur la base du chiffre d'affaires moyen journalier du Preneur, ainsi qu'une indemnité compensant la perte du fonds de commerce calculée selon les modalités de l'indemnité d'éviction, sauf si la destruction lui est imputable.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à 120 jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de

COMMUNE DE CERCOUX

Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance.

4-20 . Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5 - Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de QUATORZE MILLE QUATRE CENTS euros HT (14.400 € HT).

Le loyer est payable le premier jour de chaque mois, soit 1200 € par mois.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 6 - Taxes

Ce loyer s'entend HT.

Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

ARTICLE 7 - Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est sollicité par le Bailleur.

ARTICLE 8 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée.

Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 9 - Résiliation

COMMUNE DE CERCOUX

Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, la réalisation de travaux non autorisés, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 10 - Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront répartis à parts égales entre les Parties, étant précisé que chaque Partie conserve à sa charge les honoraires de son conseil intervenu dans le cadre de la rédaction des présentes.

ARTICLE 11 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

Le Bailleur : à son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes

Le Preneur : à l'adresse des Locaux .

ANNEXE 1 – LISTE DES TRAVAUX AUTORISES

- Remplacement des portes et fenêtres du rez-de-chaussée et une fenêtre étage, et portes de garage pour mise aux normes et sécurité,
- Isolation toiture
- Mise aux normes Electricité, notamment sous toiture
- Agrandissement de la cuisine dans la cour intérieure sur la base déclaration préalable
- Création d'un passe plat : ouverture par découpe mur et pose d'un linteau 100 cm de large dans la cuisine existante,
- -travaux de plomberie et électricité au titre de l'agrandissement de la cuisine et création de la boucherie
- -réalisation d'un hourdis dans le garage en prolongation de la buanderie pour y accueillir un sas de décontamination (marche en avant) et la chambre froide boucherie
- Changement de destination partielle du garage selon déclaration préalable.
- - Travaux de peinture
- Carrelage: divers raccords et création dans l'agrandissement cuisine et pièce supplémentaire de déconditionnement
- Création d'une pâtisserie et zone de stockage denrées sèches et matériel : rénovation des murs

Questions diverses

Mme le maire rappelle au conseil municipal qu'il est envisagé d'exercer le **droit de préemption sur la parcelle BN 357** située en zone U du PLU. Le propriétaire refusera la cession à 15 000 €. Il propose 19 000 €. Le conseil municipal accepte cette proposition qui fera l'objet d'une décision modificative du budget.

Madame le maire expose au conseil municipal que **le conseil municipal doit établir son règlement intérieur** avant le 26 novembre 2020. Elle propose de faire une commission temporaire dont les élus membres pourraient suivre une formation.

Sont candidats, M BADIE, Mmes Angélique MOTUT, Françoise BLANC et Michèle BARRAULT.

Angélique MOTUT informe l'assemblée que la **fête locale** est annulée. Il n'y aura pas de feu d'artifice.

Christian BERNARD demande s'il reste à faire des **entourages de conteneurs à ordures**. Il reste des entourages à faire mais avec busage. Ils devraient être faits courant octobre. Il demande également l'installation d'une poubelle de rue, à côté du banc à l'angle de la rue de la mairie et de la rue de la Boye.

Mme LEMIRE demande s'il ne serait pas possible d'installer un **abri bus à Corsin**. La commune n'est pas propriétaire des terrains sur lequel il pourrait être installé.

Mme DALLA-MUTA signale un poteau de réseau en bois cassé. Il est indiqué que dans ce cas le numéro du poteau doit être relevé et communiqué au secrétariat de mairie.

Mme BLANC signale que le **route du pré sec n'est pas fauchée**. M GLEMET doit aller voir.

L'entrée du bourg est également à faucher, mais cela relève de la compétence du département.

Aucune autre question n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 23 heures 10.

Numéro d'ordre des délibérations prises au cours de la séance

20200710_1 : Élections des délégués du conseil municipal et de leurs suppléants en vue de l'élection des sénateurs

20200710_2 : Tableau des effectifs

20200710_3 : Accueil périscolaire (tarifs et règlement)

20200710_4 : Tarif des plateaux repas confectionnés pour le CCAS

20200710_5 : Travaux de voirie : demande de subvention au conseil départemental

20200710_6 : Occupation privative du domaine public (convention et tarifs)

20200710_7 : Hôtel restaurant

COMMUNE DE CERCOUX
Séance du conseil municipal du 10 juillet 2020

Signatures des membres présents

BADIE Vincent	
BARRAULT Michèle	
BERNARD Christian	
BLANC Françoise	
BLANC Jeanne	
CHIRON Brigitte	
DALLA-MUTA Marlène	
DINDIN Hervé	
EL OUARRARI Rachid	
GLEMET Philippe	
HAYE-OLINET Sophie	
LEMIRE Anaïs	
MOTUT Angélique	
PIETTE William	
PITRAU Patrick	