

## Conseil Municipal du 26 septembre 2023 Procès-Verbal de la Séance n°2023-08

**Date de Convocation**

Le 20 septembre 2023

Le vingt-six septembre deux mille vingt-trois, à vingt heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le vingt septembre deux mille vingt-trois, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Laurent RICHARD, Maire.

**Nombre de conseillers**

En exercice : 24

Présents : 20

Représentés : 03

Votants : 23

**Etaient présents :**

M. Laurent RICHARD, Maire,  
Mme Guylène BIGOT, M. Pierre LATOURRETTE, Mme Sandrine PERROUD,  
Mme Katia PREVOST, M. Alain JAOUEN, Mme Bénédicte BEYENS, Maires-adjoints,  
M. Daniel BATARD, M. Eric HENNEGUELLE, M. Philippe BEAUVAIS, M. Alain BARON,  
M. Frédéric GRILLET, M. Alain SALMON, Mme Béatrice ODINK, Mme Martine DELIGEON,  
M. Dominique GALLOT, Mme Dominique BOSA, Mme Katia CHAUVET,  
Mme Silvia GOHIER-VALERIoT, M. Hervé CALAS, Conseillers Municipaux.

**Pouvoirs :**

Mme Sophie RANDUINEAU à Mme Guylène BIGOT,  
Mme Christelle ROMEO à Mme Katia PREVOST,  
Mme Karine WITTMANN-TENEZE à Mme Béatrice ODINK.

**Absente excusée :** Mme Cécile CHEMINEAU

**Secrétaire de séance :** Mme Katia PREVOST

M. RICHARD, le Maire, ouvre la séance du Conseil Municipal à vingt heures, procède à l'appel nominal des élus et constate que le quorum est atteint.

## ORDRE DU JOUR

Présentation de la réhabilitation du stand de tir.

Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 18 juillet 2023.

- 1 – DECISIONS PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**
- 2 – INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE**
  - 2-1 Désignation d'un référent déontologue pour les élus locaux
- 3 – URBANISME**
  - 3-1 Prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – définition des modalités de concertation du public
- 4 – DOMAINE ET PATRIMOINE**
  - 4-1 Convention de servitudes d'implantation de réseau de distribution d'énergie électrique
  - 4-2 Mise à disposition de parcelle communale – Association Cross and Dog 37
- 5 – FONCTION PUBLIQUE**
  - 5-1 Création d'emplois non-permanents pour mener à bien le projet « Orchestre à l'école - instrumentarium bois » et chorale
  - 5-2 Création/suppression de l'emploi non-permanent de DUMIste pour mener à bien l'opération identifiée suivante : interventions musicales sur l'école élémentaire Pierre et Marie Curie en parallèle du projet Orchestre à l'école et chorale menée à l'école élémentaire DAUMAIN
  - 5-3 Création/suppression emploi permanent Ecole de Musique – Chef de chœur-chorale enfants
- 6 – FINANCES**
  - 6-1 Demande de garantie d'emprunt / acquisition en VEFA de 32 logements individuels en PLS situés au lotissement des Jardins de Bois Cantin
  - 6-2 Fixation de la redevance de la location-gérance du bien situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS
  - 6-3 Fixation du loyer du bail commercial du bien situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS
  - 6-4 Budget général 2023 – Décision Modificative n°1
- 7 – DIVERS**
  - 7-1 Convention de partenariat entre l'Association Comité de Jumelage Montois et la Commune de Monts
  - 7-2 Convention de partenariat entre l'Association Les Amis de l'Espace Pierre Mery et la Commune de Monts
  - 7-3 Restitution des conclusions de l'audit « Démarche d'amélioration de la qualité de vie au travail »
- 8 – QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES**

### **Présentation de la réhabilitation du stand de tir.**

M. JAOUEN fait le bilan des travaux qui ont été réalisés sur le stand de tir des Griffonnes.

Il rappelle que cet équipement ne répondait plus aux normes des établissements recevant du public (ERP) ni aux normes d'accessibilité. Il évoque un état de délabrement très avancé et les promesses des municipalités précédentes qui n'ont jamais été tenues. Dès son arrivée, l'équipe municipale a pris la décision de réhabiliter le stand de tir avec un budget raisonnable et en concertation avec l'association.

Ont été réalisés :

- la couverture du pas de tir de 10 mètres extérieur,
- la création d'un éclairage,
- la création d'une issue de secours,
- la mise en place d'un contrôle d'accès,
- la mise en place d'une ciblirie électronique qui a été fournie par l'association, la mairie s'est chargée de tirer tous les réseaux informatiques dédiés,
- la mise en place d'un piège à balles sur les pas de tir 25 et 50 mètres,
- le réaménagement du pas de tir PMR,
- la mise en place d'une alarme classe 4 sonore et visuelle,
- la mise en place d'un portail pour donner un accès pour l'entretien du site,
- la création d'une accessibilité PMR sur la ciblirie de 25 mètres,

Ont été rénovés :

- tous les éclairages intérieurs et extérieurs du site,
- les talus qui permettent de piéger les balles en fond de stand,
- les protections zénithales sur le pas de tir 25 mètres,
- le nivelage du sol et pose de caniveau pour la gestion des eaux de pluies du pas de tir 25 mètres,
- les avancées de toit qui menaçaient de s'effondrer,
- les réseaux d'eaux pluviales,
- la ciblirie du pas de tir de 25 mètres,
- les réseaux électriques,
- les moyens réglementaires de lutte contre l'incendie.

Il explique que ces travaux ont été effectués en plusieurs tranches pour assurer la continuité de fonctionnement du stand de tir. Il précise que la commune a fait appel uniquement à des entreprises locales et que le coût de cette réhabilitation s'élève à 148.873 €.

Il souligne que la maîtrise d'œuvre a été réalisée en interne par le service bâtiment.

Enfin, il alerte sur le fait qu'il y a énormément de dégradations sur la commune, ce qui coûte très cher.

M. RICHARD dit qu'il s'agit d'un très bel outil mis à disposition du stand de tir et remercie les équipes de la Ville d'avoir mené à bien ce chantier.

### **A – Approbation du procès-verbal précédent**

M. GRILLET revient sur les travaux de l'amiante évoqués en page 12 du procès-verbal. Il évoque qu'il y est mentionné que Mme DELACOTE a demandé à reporter plusieurs fois les travaux, ce qui a perturbé l'organisation des travaux. Il rapporte avoir eu la directrice au téléphone qui lui a indiqué n'avoir jamais été sollicitée.

M. RICHARD répond que Mme DELACOTE a demandé verbalement ces reports de travaux afin de ne pas gêner les cours. Il explique que les travaux auraient entraîné une fermeture sur un mois de la salle de motricité. Il estime qu'elle avait tout intérêt à demander ces reports mais dit que c'est parole contre parole.

M. GRILLET confirme.

M. RICHARD indique que si la commune avait pu faire les travaux tout de suite, elle les aurait réalisés. Il évoque l'impact, pour une organisation d'école, de se priver d'une salle de motricité pour les tous petits et comprend l'attachement de Mme DELACOTE à ce que les travaux soient réalisés sur des périodes où la salle n'était pas occupée, ce qui a été fait.

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023

Le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la séance du 18 juillet 2023 par 18 voix pour, 4 voix contre (M. Frédéric GRILLET, Mme Dominique BOSA, Mme Béatrice ODINK et Mme Karine WITTMANN-TENEZE par pouvoir à Mme Béatrice ODINK) et une abstention (Mme Silvia GOHIER-VALERIoT).

**B - Décisions prises en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales**

**DECISIONS**

| DECISIONS  | OBJET   | DATE DE SIGNATURE |
|------------|---|-------------------|
| N° 2023-16 | Délivrance d'une concession funéraire n° 1951 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement C n° 271          | 20 juin 2023      |
| N° 2023-17 | Délivrance d'une concession funéraire n° 1952 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement B n° 196          | 21 juin 2023      |
| N° 2023-18 | Renouvellement d'une concession funéraire n° 1954 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement C n° 117      | 21 juin 2023      |
| N° 2023-19 | Délivrance d'une concession funéraire n° 1956 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement Mini-caveau n° 82 | 21 juin 2023      |
| N° 2023-20 | Délivrance d'une concession funéraire n° 1957 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement Case n° 46        | 21 juin 2023      |
| N° 2023-21 | Renouvellement d'une concession funéraire n° 1958 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement A n° 164      | 21 juin 2023      |
| N° 2023-22 | Renouvellement d'une concession funéraire n° 1959 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement A n° 185      | 21 juin 2023      |
| N° 2023-23 | Renouvellement d'une concession funéraire n° 1960 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement A n° 184      | 21 juin 2023      |
| N° 2023-24 | Renouvellement d'une concession funéraire n° 1962 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement C n° 116      | 21 juin 2023      |
| N° 2023-25 | Renouvellement d'une concession funéraire n° 1964 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement A n° 234      | 21 juin 2023      |
| N° 2023-26 | Délivrance d'une concession funéraire n° 1949 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement Case n° 45        | 11 juillet 2023   |
| N° 2023-27 | Renouvellement d'une concession funéraire n° 1950 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement A n° 180      | 11 juillet 2023   |
| N° 2023-28 | Délivrance d'une concession funéraire n° 1961 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement Mini-caveau n° 83 | 10 juillet 2023   |
| N° 2023-29 | Renouvellement d'une concession funéraire n° 1965 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement C n° 121      | 10 juillet 2023   |
| N° 2023-30 | Renouvellement d'une concession funéraire n° 1966 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement B n° 46       | 10 juillet 2023   |

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023

|                   |   |                   |
|-------------------|---|-------------------|
| <b>N° 2023-31</b> | Modification d'une concession funéraire n° 1981 dans le cimetière des Griffonnes, emplacement Mini-caveau n° 29 | 18 juillet 2023   |
| <b>N° 2023-32</b> | Convention d'occupation précaire, 1 Place Jacques Drake   | 18 août 2023      |
| <b>N° 2023-33</b> | M57 Fongibilité des crédits - Virement de crédits n°2 - Budget général 2023                                     | 29 août 2023      |
| <b>N° 2023-34</b> | M57 Fongibilité des crédits - Virement de crédits n° 3 - Budget général 2023                                    | 11 septembre 2023 |
| <b>N° 2023-35</b> | Passation d'un contrat de crédit-bail pour le financement d'un véhicule PIAGGO Short Range                      | 12 septembre 2023 |
| <b>N° 2023-36</b> | Mise à disposition de matériel et de véhicules communaux au profit de la société BLANCHE SAS                    | 13 septembre 2023 |

**MARCHES PUBLICS**

| DECISIONS             | OBJET   | ENTREPRISE                   | ADRESSE                  | TOTAL H.T.   | DATE DE SIGNATURE | PERIODE D'EXECUTION       |
|-----------------------|---|------------------------------|--------------------------|--|-------------------|---------------------------|
| <b>Marché n°05/23</b> | Marché de service-Entretien des Espaces verts Communaux - LOT 2 SECTEUR OUEST   | HARMONY PAYSAGE              | 37500 LIGRE              | 19.241,15 €  | 14/06/2023        | Jusqu'au 31 décembre 2023 |
|                       | Marché de service-Entretien des Espaces verts Communaux - LOT 3 SECTEUR CENTRE  | CAP VERT PAYSAGE-PARTIJARDIN | 37250 SORIGNY            | 14.518,20 €  | 12/06/2023        | Jusqu'au 31 décembre 2023 |
|                       | Marché de service-Entretien des Espaces verts Communaux - LOT 4 SECTEUR EST   | HARMONY PAYSAGE              | 37500 LIGRE              | 12.314,34 €  | 14/06/2023        | Jusqu'au 31 décembre 2023 |
| <b>Marché n°06/23</b> | Marché de travaux - Travaux de voirie 2023  | TPPL                         | 37190 DRUYE              | FONCTIONNEMENT<br>T : mini 16.660 €<br>maxi 166.600 €                                      | 27/06/2023        | Jusqu'au 31 décembre 2023 |
|                       |   | TPPL                         | 37190 DRUYE              | INVESTISSEMENT :<br>mini 3.750 €<br>maxi 37.500 €  | 27/06/2023        | Jusqu'au 31 décembre 2023 |
| <b>Marché n°07/23</b> | Marché de service-Location, installation, paramétrage, maintenance et formation à l'utilisation de photocopieurs multifonctions | BMS                          | 37170 CHAMBRAY LES TOURS | Estimatif:<br>49.437,82 €<br><br>(Location annuelle 6.733,50 € + consommation photocopies) | 13/07/2023        | Jusqu'au 31 octobre 2027  |

|                       |   |         |                       |            |            |                    |
|-----------------------|---|---------|-----------------------|------------|------------|--------------------|
| <b>Marché n°08/23</b> | Marché de prestations de services- Location et entretien d'articles textiles et d'accessoires | INITIAL | 45740 LALLY<br>EN VAL | 8.254,56 € | 01/07/2023 | Jusqu'en juin 2024 |
|-----------------------|---|---------|-----------------------|------------|------------|--------------------|

## C - Décisions

### 2023.08.01 INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE – Désignation d'un référent déontologue pour les élus locaux

Rapporteur : M. Laurent RICHARD, Maire

#### DEBATS

M. GRILLET s'interroge car le décret est daté du 06 décembre 2022, or la délibération n'est proposée au vote que 9 mois après.

M. RICHARD répond qu'un décret seul n'est pas mis en application de suite. Il ajoute que c'est le délai dont l'AMIL a eu besoin pour chercher la bonne candidate.

M. GRILLET demande si la candidate est la seule sur le département d'Indre-et-Loire.

M. RICHARD dit ne pas avoir plus de précisions.

M. CALAS explique que les collectivités ne sont pas obligées d'adhérer à l'AMIL. La commune de Monts a fait le choix d'adhérer et fait confiance à cette association.

M. RICHARD admet qu'il faudra un peu creuser les missions du référent déontologue car cela paraît un peu vague.

M. GRILLET souhaite savoir si toutes les communes adhérentes à l'association proposent la même délibération à leurs conseils municipaux.

M. CALAS répond si le Maire le souhaite. Il remarque que n'importe quel élu pourra faire des demandes et estime qu'il faudra une capacité d'autocritique.

M. RICHARD souligne qu'il faudra un dossier bien étayé. Il ajoute qu'il demandera à rencontrer Mme CHAMPRENAULT.

Un membre du public souhaite intervenir.

Il lui est répondu que le public n'a pas le droit de s'exprimer lors d'une séance de conseil municipal.

#### DELIBERATION

Monsieur le Maire informe que le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022, impose à toutes les collectivités de désigner un référent déontologue pour les élus locaux.

Ce référent déontologue a un rôle de prévention qui peut faire éviter aux élus des difficultés judiciaires en les incitant à se poser les bonnes questions et **obtenir des conseils éclairés sur les conduites à tenir et les bons comportements à adopter.**

Le décret indique que **le référent déontologue ou les membres du collège sont tenus au secret professionnel dans le respect des articles 226-13 et 226-14 du code pénal et à la discrétion professionnelle** pour tous les faits, informations ou documents dont ils ont connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions en vertu de l'article R. 1111-1- D du CGCT.

Le référent déontologue doit être désigné par l'organe délibérant d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou d'un syndicat mixte. Il existe aussi la possibilité que soit désigné un même référent déontologue par délibérations concordantes de plusieurs collectivités territoriales, groupements de collectivités ou syndicats mixtes.

Afin de répondre à cette obligation, l'Association des Maires d'Indre-et-Loire (AMIL) propose à l'ensemble des communes et intercommunalités adhérentes, la désignation d'un référent déontologue mutualisé.

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.1111-1-1, ainsi que les articles R.1111-1-A et suivants ;

**Vu** la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

**Vu** le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local ;

**Vu** l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local ;

**Vu** la charte de l'élu local dont lecture a été faite le 28 mai 2020 lors de la séance d'installation du présent Conseil Municipal ;

**Vu** la lettre de mission de la référente déontologue des élus locaux annexée à la présente délibération ;

**Considérant** la proposition de l'Association des Maires d'Indre-et-Loire ;

**Considérant** l'obligation de désigner un référent déontologue pour les élus locaux ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité,**

- **D'accepter** la lettre de mission de la référente déontologue des élus locaux annexée à la présente délibération ;
- **De dire que :**

#### **Article 1 Désignation du référent déontologue, durée et rémunération**

Il est mis en place un référent déontologue dans les conditions prévues par le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 pour les élus locaux de la Commune de Monts.

Rappel des missions du référent déontologue :

[L'article L. 1111-1-1 du Code Général des Collectivités Territoriales](#) relatif à la Charte de l'élu local a été complété par la disposition suivante « *Tout élu local peut consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la présente charte* ».

Présentation de Madame Catherine CHAMPRENAULT :

Madame Catherine CHAMPRENAULT a exercé comme magistrate de l'ordre judiciaire et a occupé, tout au long de sa carrière, différents postes : Substitute du Procureur, Première Substitute, Avocate Générale, Procureure de la République puis Procureure Générale près la Cour d'Appel de Paris.

Madame Catherine CHAMPRENAULT est aujourd'hui retraitée de la Magistrature. Ce parcours exceptionnel, ses compétences et sa grande expérience en font une personnalité tout à fait qualifiée pour assurer le rôle de référente déontologue des élus locaux de la Commune de Monts.

Par ailleurs, Madame Catherine CHAMPRENAULT n'exerce aucun mandat d'élu local ni n'est agent de la Commune de Monts.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, Mme Catherine CHAMPRENAULT est désignée pour exercer cette mission de référente déontologue des élus de la Commune de Monts.

Cette désignation est prévue pour une durée de 1 an à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

La référente déontologue sera rémunérée par une indemnité de vacation d'un montant de 80 euros

par dossier traité, conformément à l'arrêté du 6 décembre visé. Cette indemnité sera versée par la Commune de Monts selon des modalités définies ultérieurement.

### **Article 2 Modalités de saisine du référent**

La référente déontologue peut être saisie par tout élu local de la Commune de Monts.

La référente déontologue pourra être saisie par voie écrite :

- soit par courriel à une adresse dédiée en indiquant, dans l'objet de cette saisine, le terme « CONFIDENTIEL ».
- soit par courrier à l'adresse de l'Association des Maires d'Indre-et-Loire (34 place de la Préfecture – BP 62028 – TOURS Cedex 01) sous une double enveloppe cachetée portant la mention « CONFIDENTIEL – A l'attention de Mme Catherine CHAMPRENAULT – Référente déontologue des élus ».

Toute demande fera l'objet d'un accusé de réception par la référente déontologue qui mentionnera la date de réception.

En tout état de cause, le dossier devra comporter l'ensemble des éléments nécessaires à l'étude de la situation concernée par rapport à la Charte de l'élu local. La référente déontologue ne pourra délivrer son avis que sur la base des informations qui lui auront été communiquées.

La référente déontologue étudiera les éléments transmis par l'élu, pourra demander des informations complémentaires et, le cas échéant, recevoir l'élu afin de préparer son conseil.

Les modalités de saisine de la référente déontologue sont complétées et précisées par la lettre de mission figurant en annexe de la présente délibération.

### **Article 3 Modalités de délivrance du conseil**

La référente déontologue doit exercer sa mission en toute indépendance et impartialité. A cet égard, elle ne peut recevoir d'injonctions extérieures.

La référente déontologue communiquera l'avis à l'élu concerné dans un délai raisonnable et proportionné à la complexité de la demande.

Les avis et conseils donnés par la référente déontologue demeurent consultatifs.

### **Article 4 Moyens mis à disposition**

La référente déontologue disposera d'une adresse électronique dédiée mise en place par l'Association des Maires d'Indre-et-Loire et pourra utiliser la salle de réunion de l'Association des Maires d'Indre-et-Loire.

- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



## **2023.08.02 URBANISME – Prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – définition des modalités de concertation du public**

Rapporteur : M. Laurent RICHARD, Maire

### DEBATS

Mme BOSA souhaite des précisions sur la localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Vasselière.

M. JAOUEN précise que ce terrain se situe rue de la Vasselière, sur la droite après le pont de la voie de chemin de fer.

M. GRILLET rapporte qu'en commission urbanisme, il a été vu qu'une étude floristique et faunistique était nécessaire mais que celle-ci ne se ferait qu'en octobre.

M. RICHARD confirme que les premières mesures de l'étude environnementale seront réalisées début octobre.

M. GRILLET demande si cette OAP sera exécutée, s'il est découvert quelque chose d'intéressant.

M. RICHARD lui répond que tout dépend de ce qui est découvert. Il ajoute que c'est le but d'une étude environnementale.

M. GRILLET aurait souhaité attendre les résultats de cette étude avant de passer la délibération.

M. RICHARD répond que la révision du PLU ne concerne pas que cette OAP mais également des règlements graphiques, des règlements écrits et d'autres éléments qu'il fallait passer ce soir pour progresser. Il précise que cela n'empêche pas l'étude environnementale d'être menée. Il rappelle qu'une OAP est une projection sur l'avenir mais que cela ne veut pas dire que le projet se réalisera à court terme.

### DELIBERATION

Monsieur le Maire expose le fait que la commune souhaite engager une procédure d'évolution de son plan local d'urbanisme.

Il présente les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme :

- La suppression d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le secteur de Chantemerle pour en permettre la densification ;
- La réécriture de certaines dispositions du règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction des projets ;
- La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de densification de Chantemerle et Vasselière ainsi que la modification du règlement graphique en cohérence (ajout des prescriptions graphiques) ;

Monsieur le Maire rappelle qu'en vertu de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme « lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Conformément à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire propose de retenir les modalités de concertation suivantes :

- De mettre le projet de révision allégée n°1 du PLU de MONTS et l'exposé des motifs à disposition du public en mairie de MONTS aux heures d'ouvertures habituelles, pour une durée d'un mois, du 16 octobre 2023 au 16 novembre 2023 inclus ;
- D'ouvrir un registre en mairie de MONTS permettant au public de consigner ses observations sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de MONTS. Il sera tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de la mise à disposition ;

- De porter à la connaissance du public un avis précisant les modalités de la mise à disposition, au moins huit jours avant le début de celle-ci. Cet avis fera l'objet d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, d'un affichage à la Mairie de MONTS et sur le site internet de la Commune durant 1 mois ;

A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en tirera le bilan.

Monsieur le Maire précise qu'un examen conjoint des personnes publiques associées aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique.

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-3, L.153-34 et R.153-12 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2019, modifié par modification simplifiée le 17/11/2020 et modifié le 18/05/2021 ;

**Considérant** que la révision ayant seulement pour objet de supprimer une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable, la commune peut recourir à la procédure de révision allégée organisée aux articles L.153-34 et R.153-12 du Code de l'urbanisme ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, par 14 voix pour, 3 voix contre (Mme Bénédicte BEYENS, M. Daniel BATARD et Mme Dominique BOSA) et 6 abstentions (Mme Sandrine PERROUD, M. Eric HENNEGUELLE, M. Philippe BEAUVAIS, M. Frédéric GRILLET, Mme Béatrice ODINK et Mme Karine WITTMANN-TENEZE par pouvoir à Mme Béatrice ODINK),**

- **De prescrire** la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- **De préciser** que les objectifs poursuivis par la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme sont :
  - La suppression d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le secteur de Chantemerle pour en permettre la densification ;
  - La réécriture de certaines règles du règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction des projets ;
  - La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de densification de Chantemerle et Vasselière et la modification du règlement graphique en cohérence (ajout des prescriptions graphiques) ;
- **De définir** les modalités de la concertation suivantes :
  - De mettre le projet de révision allégée n°1 du PLU de MONTS et l'exposé des motifs à disposition du public en mairie de MONTS aux heures d'ouvertures habituelles, pour une durée d'un mois, du 16 octobre 2023 au 16 novembre 2023 inclus ;
  - D'ouvrir un registre en mairie de MONTS permettant au public de consigner ses observations sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de MONTS. Il sera tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de la mise à disposition ;
  - De porter à la connaissance du public un avis précisant les modalités de la mise à disposition, au moins huit jours avant le début de celle-ci. Cet avis fera l'objet d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, d'un affichage à Mairie de MONTS et sur le site internet de la Commune durant 1 mois ;

- **De dire** que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- **De dire** que la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité inscrites à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

### **2023.08.03 DOMAINE ET PATRIMOINE – Convention de servitudes d'implantation de réseau de distribution d'énergie électrique**

Rapporteur : M. Laurent RICHARD, Maire

#### DEBATS

M. RICHARD précise que le lieu où va être implantée cette ferme est une ancienne décharge et que ce projet ne va donc pas consommer de terres agricoles.

#### DELIBERATION

Monsieur le Maire rappelle que par arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2022, a été accordé le Permis de Construire n°PC0371592140037 relatif à la construction d'une centrale photovoltaïque sur le lieu-dit Varenne de Boulaine.

ENEDIS, qui est chargé du raccordement électrique de l'opération, envisage d'emprunter le Chemin rural n°29, propriété de la Commune, pour la réalisation des travaux.

ENEDIS doit préalablement obtenir l'accord de la Commune pour la réalisation des travaux de raccordement par canalisations électriques souterraines, par le biais d'une convention de servitudes.

Les droits de servitudes consentis à ENEDIS sont exposés à l'article 1 de la convention de servitudes annexée à la présente délibération.

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2241-1 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2022 accordant le Permis de Construire n° PC0371592140037 ;

**Vu** la délibération n°2021.11.05 en date du 16 novembre 2021 approuvant le projet de centrale photovoltaïque ;

**Vu** la demande de convention de servitudes de ENEDIS en date du 10 juillet 2023 ;

**Vu** le projet de convention de servitudes annexé à la présente délibération ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité,**

- **D'approuver** la convention de servitudes d'implantation de réseau de distribution d'énergie électrique sur le chemin rural n°29 ;

- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer la convention dont le projet est annexé à la présente délibération ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

## Annexe 2

### 2023.08.04 DOMAINE ET PATRIMOINE – Mise à disposition de parcelle communale – Association Cross and Dog 37

Rapporteur : M. Laurent RICHARD, Maire

#### DEBATS

M. RICHARD explique que tout a été cadré avec le service espaces verts de la collectivité. Il précise que l'association compte entre 20 et 25 adhérents.

Mme BOSA ne situe pas le portillon mentionné dans la convention.

Mme PERROUD lui confirme qu'un portillon est bien présent.

M. LATOURRETTE précise qu'il se situe rue du Clos Bas.

Mme BOSA demande depuis combien de temps ce bois est fermé.

Mme PERROUD lui répond qu'il est fermé depuis longtemps mais qu'elle n'est pas en mesure de lui indiquer depuis quelle durée.

M. LATOURRETTE confirme que ce bois est clôturé et fermé depuis que la commune l'a acheté.

Mme BOSA s'interroge car cette association pratique également des activités vélos et trottinettes. Elle s'inquiète quant à la présence de deux fosses à sangliers sur le site.

Mme PERROUD répond que l'association ne pratiquera pas d'activités vélos et trottinettes.

Mme BEYENS ajoute que des espaces beaucoup plus grands sont nécessaires pour pratiquer du vélo avec un chien.

Mme BOSA demande où les adhérents de l'association vont stationner.

Mme PERROUD dit que ce sont des sportifs et qu'ils pourront se garer au Spadium ou à la mairie.

Mme BOSA estime que son interrogation est justifiée vis-à-vis des riverains.

M. GRILLET souhaite connaître le nombre moyen d'adhérents qui seront présents.

Mme PERROUD répond qu'ils ne seront jamais 25, mais plus entre 12 et 15.

Mme BOSA signale la présence d'une coquille dans la convention « Rue du Buisson » et demande qu'elle soit corrigée.

M. RICHARD répond que ce sera fait.

M. GRILLET rapporte que la convention prévoit un entretien annuel par la commune du bois sur le cheminement. Il interroge si les services sont en capacité d'assurer le nettoyage de cet espace supplémentaire.

M. CALAS rappelle que la commune est propriétaire du bois et qu'elle est obligatoirement en charge de son entretien.

M. GRILLET demande si le bois était entretenu puisqu'il était fermé.

M. CALAS confirme que ce bois est entretenu par la commune.

Mme PERROUD ajoute que l'association entretiendra le bois sur le cheminement par elle-même puisque ses adhérents y passeront régulièrement.

M. GRILLET souhaite que lui soit confirmé que cette mise à disposition n'entraînera pas de surcoûts.

Mme PERROUD lui confirme qu'il n'y aura pas de coûts supplémentaires.

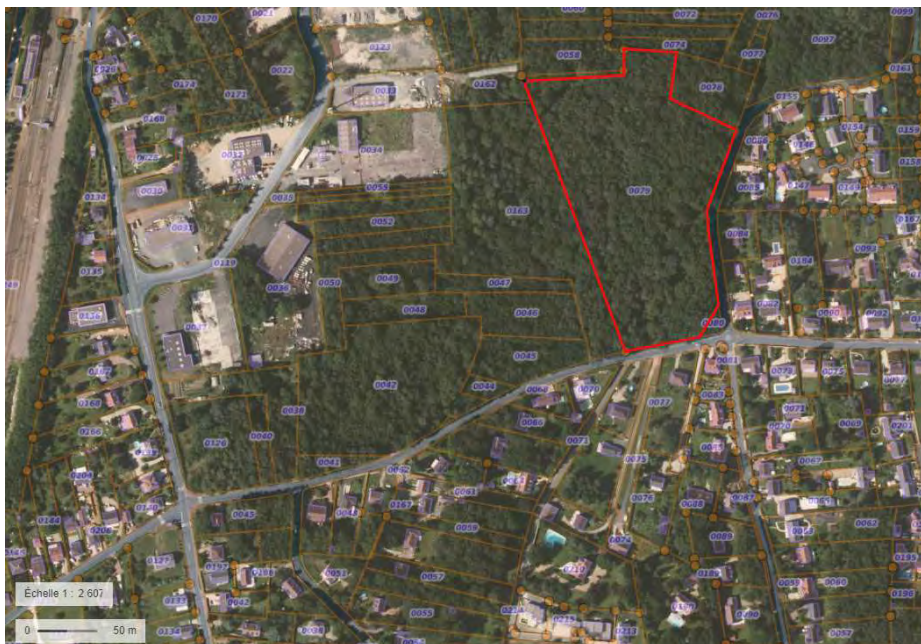
#### DELIBERATION

Monsieur le Maire expose que la Commune de MONTS, dans le cadre de son Agenda 21 municipal, a pour objectif de développer la participation citoyenne et de favoriser l'échange et la rencontre autour des projets fédérateurs.

C'est dans ce but et en partenariat avec l'association Cross and Dog 37, que la Municipalité souhaite développer un projet de parcours pour chien.

Pour mener à bien ce projet, la parcelle boisée d'une surface de 25.790 m<sup>2</sup> cadastrée AZ 79 doit être mise à disposition de l'association.

Plan de la parcelle AZ 79



**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville de Monts et l'association Cross and Dog 37, joint en annexe à la présente délibération ;

**Considérant** qu'il convient d'établir une convention de mise à disposition de parcelle communale ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, par 21 voix pour et 2 abstentions (M. Daniel BATARD et Mme Dominique BOSAS),**

- **D'approuver** les termes de la convention de mise à disposition de la parcelle communale cadastrée AZ 79 d'une surface de 25.790 m<sup>2</sup> au profit de l'association Cross and Dog 37 dont le projet est annexé à la présente délibération ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer ladite convention ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Annexe 3**

**2023.08.05 FONCTION PUBLIQUE – Création d'emplois non-permanents pour mener à bien le projet « Orchestre à l'école - instrumentarium bois » et chorale**

Rapporteur : M. Laurent RICHARD, Maire

DEBATS

M. GRILLET souhaite savoir quand sera opérationnel le nouvel instrumentarium.

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

M. RICHARD lui répond dès le 1<sup>er</sup> octobre.

M. GRILLET demande si l'ensemble des professeurs ont été recrutés.

M. RICHARD lui confirme que l'intégralité des professeurs a été recrutée à l'exception du poste de professeur de flûte.

Mme BOSA s'interroge sur le devenir des instruments à vent, propriété de la commune.

M. RICHARD indique que la fédération nationale d'orchestre à l'école a repris les instruments.

M. CALAS précise qu'il s'agit d'un financement particulier. En effet, la commune finance 50 % du parc instrumental et l'association en finance les 50 % restants. Il rappelle que la décision a été prise conjointement avec la fédération qui accompagne la commune sur les choix d'instruments ainsi que les transferts et les échanges.

Mme ODINK demande si la commune va de nouveau payer 50 % des nouveaux instruments.

M. CALAS répond que non car il s'agit d'un échange.

M. RICHARD ajoute qu'il n'y a pas de surcoût financier.

Mme BOSA souhaite connaître les missions et le coût financier de l'intervention de M. EMILE.

M. RICHARD répond que qu'il n'y a pas de coût financier car il intervient bénévolement, celui faisant bénéficier la commune de son expertise. Il précise qu'il est reconnu et intervient sur toute la France. Il estime qu'il était important d'avoir un avis extérieur pour remonter le projet d'orchestre à l'école.

Mme BOSA rappelle que la commune fait déjà appel à M. CARATY pour cela.

M. RICHARD explique que M. CARATY ne s'occupe pas du tout de l'orchestre à l'école mais du projet d'établissement de l'école de musique.

### DELIBERATION

Monsieur le Maire rappelle que conformément à l'article L. 313-1 du code général de la fonction publique, 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 nécessaires au fonctionnement des services.

Il expose que le Projet Orchestre à l'Ecole (OAE) a été initié en 2020 pour sensibiliser les enfants de CM1 et CM2 de l'école élémentaire DAUMAIN à la musique.

Le choix porté par le directeur de l'Ecole Municipale de Musique (EMM) de l'époque s'était dirigé sur un orchestre de cuivres, composé par l'instrumentarium suivant : trompette, cor, tuba, trombone et percussions.

Plusieurs dysfonctionnements ont été identifiés et actés par le COPIL réactualisé du 3 avril 2023 qui ont conduit à s'interroger sur la viabilité de la poursuite de ce projet, en l'état actuel. Avec le concours de François EMILE, Conseiller Pédagogique Départemental en Education Musicale, du COPIL, de l'équipe pédagogique de l'Ecole Municipale de Musique et de l'association Orchestre à l'école, il a été envisagé de modifier l'instrumentarium avec un orchestre bois : flûte, basson, saxophone, percussions, pratiques instrumentales dispensées au sein de l'Ecole Municipale de Musique.

Cette proposition permet de répondre aux éléments suivants :

- souhait de l'équipe municipale de poursuivre le projet OAE mais impossibilité en l'état actuel avec l'instrumentarium cuivres
- souhait d'assurer une continuité entre les instruments proposés via l'OAE et les disciplines enseignées à l'Ecole Municipale de Musique (chaque instrument de l'OAE sera également proposé à l'Ecole Municipale de Musique)
- souhait de minimiser les pertes financières en modifiant l'instrumentarium (échange ou vente).

Le projet a été soumis aux commissions Ressources Humaines et Culture réunies conjointement le 12 mai 2023 et a été présenté à l'ensemble de l'équipe pédagogique de l'Ecole Municipale de Musique le 6 juillet 2023. Ce projet a reçu un avis favorable de l'Association Orchestre à l'Ecole fin juillet 2023.

Dès lors, le projet se déclinera sur les 2 prochaines années comme suit :

- Année scolaire 2023/2024 : CM1 : OAE Bois / CM2 : chorale (anciens CM1 qui ont connu OAE cuivres)
- Année scolaire 2024/2025 : CM1 : chorale / CM2 OAE Bois (anciens CM1)

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

Afin que l'ensemble des professeurs de l'OAE puissent participer et se substituer à la direction d'orchestre (tutti) en cas de besoin, il est proposé qu'en plus des cours en pupitres, ils se joignent à la pratique collective (tutti).

Ainsi Monsieur le Maire propose de créer de nouveaux postes non permanents du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 30 juin 2025, pour la mise en œuvre du nouvel orchestre bois, à savoir :

- 1 poste de professeur de saxophone (2h)
- 1 poste de professeur de basson (2h)
- 1 poste de professeur de flûte (2h)
- 1 poste de professeur de percussions (2h)
- 1 poste de professeur pour assurer la direction tutti, assister les cours en pupitres et assure la coordination du dispositif (3h)
- 1 poste de chef de chœur enfants (1h) pour proposer une alternative au cycle qui ne pratiquera pas l'OAE

Ces postes non permanents seront à pourvoir par contrats de projet (CDD du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 31 août 2024, renouvelable du 1<sup>er</sup> septembre 2024 au 30 juin 2025).

A l'inverse, Monsieur le Maire rappelle que par délibérations n°2020.06.06 et n° n°2020.06.07 du 7 juillet 2020, des postes non permanents avaient été créés dans le cadre du Projet OAE cuivre : ces postes non permanents conviennent d'être supprimés, à savoir :

- les 2 postes de professeur en tuba (2 x 45 minutes)
- les 2 postes de professeur en trombone (2 x 45 minutes)
- les 2 postes de professeur en percussions (2 x 45 minutes)
- les 2 postes de professeur en cor (2 x 45 minutes)
- les 2 postes de professeur pour dispenser des cours de trompette, de direction tutti et de coordination (2 x 2h45 minutes) ;

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2541-2 ;

**Vu** le code général de la Fonction Publique et notamment son article L.313-1 et L.332-24 ;

**Vu** l'avis des commissions Ressources Humaines et Culture réunies conjointement le 12 mai 2023 ;

**Vu** l'avis du Comité Social Territorial (CST) du 7 septembre 2023 ;

**Considérant** qu'il est nécessaire de créer 6 emplois non permanents pour mener à bien le projet Orchestre à l'Ecole sous le format « orchestre bois » pour les années scolaires 2023/2024 et 2024/2025 ;

**Considérant** que le Projet Orchestre à l'Ecole sous le format « orchestre cuivres » couvrant initialement la période 2020-2026 n'est plus viable ;

**Considérant** qu'il appartient au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, par 20 voix pour et 3 abstentions (Mme Béatrice ODINK, Mme Dominique BOSA et Mme Karine WITTMANN-TENEZE par pouvoir à Mme Béatrice ODINK),**

- **De créer**, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 jusqu'au 30 juin 2025, 6 emplois non permanents dans le cadre d'emplois d'assistants d'enseignement artistique, relevant de la catégorie hiérarchique B, à temps non complet, pour une durée hebdomadaire de service :
  - 1 poste de professeur de saxophone (2h)
  - 1 poste de professeur de basson (2h)
  - 1 poste de professeur de flûte (2h)
  - 1 poste de professeur de percussions (2h)

- 1 poste de professeur pour assurer la direction tutti, assister les cours en pupitres et assure la coordination du dispositif (3h)
- 1 poste de chef de chœur enfants (1h) pour proposer une alternative au cycle qui ne pratiquera pas l'OAE ;
- **De préciser** que ces 6 emplois non permanents seront occupés par des agents contractuels recrutés pour une durée déterminée 10 ou 11 mois, renouvelable dans la limite de 10 mois supplémentaires ;
- **De préciser** que la rémunération sera fixée sur la base de la grille indiciaire relevant du grade mentionné ci-dessus ;
- **De dire** que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés sont inscrits au budget au chapitre 012 ;
- **De modifier** en ce sens le tableau des effectifs du personnel communal pour 2023 ;
- **D'autoriser** le Maire ou son représentant dûment habilité à mettre au point et à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**2023.08.06 FONCTION PUBLIQUE – Création/suppression de l'emploi non-permanent de DUMIste pour mener à bien l'opération identifiée suivante : interventions musicales sur l'école élémentaire Pierre et Marie Curie en parallèle du projet Orchestre à l'école et chorale menée à l'école élémentaire DAUMAIN**

Rapporteur : M. Laurent RICHARD, Maire

DEBATS

M. GRILLET souhaite que lui soit confirmé que ce poste passe d'une durée hebdomadaire de service de 3h45 à 2h45. Il souhaite savoir si cette durée suffira.

M. RICHARD lui confirme. Il explique que la décision a été prise en concertation avec le directeur de l'école élémentaire Pierre et Marie Curie et la future DUMIste qui propose un projet plus unitaire.

DELIBERATION

Monsieur le Maire rappelle que conformément à l'article L. 313-1 du code général de la fonction publique, 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 nécessaires au fonctionnement des services.

Il rappelle que parallèlement au Projet Orchestre à l'Ecole (OAE) de l'école élémentaire Daumain, une alternative avait été proposée à l'école élémentaire Pierre et Marie Curie avec l'intervention d'un DUMIste.

L'agent exerçant cette activité ayant informé la collectivité de son départ, il convient de recourir à un nouveau contractuel pour envisager de reprendre cette activité, sur les 2 prochaines années à venir.

Des échanges avec le directeur de l'école élémentaire Pierre et Marie Curie ont eu lieu pour définir les modalités de ces interventions fixées à 2h45 /semaine.

Ainsi, Monsieur le Maire propose de créer un nouveau poste non permanent du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 30 juin 2025, pour les interventions musicales à l'école élémentaire Pierre et Marie Curie avec l'intervention d'un DUMIste à raison de 2h45/semaine, dans le cadre d'un contrat de projet.



A l'inverse, Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°2020.06.08 du 7 juillet 2020, un poste non permanent de DUMIste à 3h45 /semaine avait été créé qu'il convient de supprimer.

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2541-2 ;

**Vu** le code général de la Fonction Publique et notamment son article L.313-1 et L.332-24 ;

**Vu** la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 et notamment son article 3.II ;

**Vu** la délibération n°2020.06.08 du 7 juillet 2020 créant un poste non permanent de DUMIste (3h45/semaine) ;

**Vu** la délibération n°2023.08.05 du 26 septembre 2023, portant ouverture des postes non permanents dans le cadre du Projet Orchestre à l'Ecole sous le format « orchestre bois » ;

**Vu** l'avis des commissions Ressources Humaines et Culture réunies conjointement le 12 mai 2023 ;

**Vu** l'avis du Comité Social Territorial (CST) du 7 septembre 2023 ;

**Considérant** que le nouveau projet Orchestre à l'Ecole sous le format « orchestre bois » couvre la période 2023-2025 ;

**Considérant** qu'il est nécessaire de créer 1 emploi non permanent de DUMIste (2h45/semaine) pour proposer une alternative au projet OAE de l'école élémentaire Daumain sur l'école élémentaire Pierre et Marie Curie, pour les années scolaires 2023/2024 et 2024/2025 ;

**Considérant** qu'il convient de supprimer l'emploi non permanent de DUMIste (3h45/semaine) ;

**Considérant** qu'il appartient au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, par 20 voix pour et 3 abstentions (Mme Béatrice ODINK, Mme Dominique BOSA et Mme Karine WITTMANN-TENEZE par pouvoir à Mme Béatrice ODINK),**

- **De créer**, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 jusqu'au 30 juin 2025, 1 emploi non permanent dans le cadre d'emploi d'assistant d'enseignement artistique, relevant de la catégorie hiérarchique B à temps non complet pour une durée hebdomadaire de service de 2h45 ;
- **De préciser** que cet emploi non permanent sera occupé par un agent contractuel recruté pour une durée déterminée de 9 mois, renouvelable dans la limite de 10 mois ;
- **De préciser** que l'agent recruté devra justifier du Diplôme Universitaire de Musicien Intervenant (DUMI) ;
- **De préciser** que la rémunération sera fixée sur la base de la grille indiciaire relevant du cadre d'emplois mentionné ci-dessus ;
- **De dire** que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés sont inscrits au budget au chapitre 012 ;
- **De supprimer** à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 l'emploi non permanent de DUMIste d'une durée hebdomadaire de service de 3h45 ;
- **De modifier** en ce sens le tableau des effectifs du personnel communal pour 2023 ;

- **D'autoriser** le Maire ou son représentant dûment habilité à mettre au point et à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

## **2023.08.07 FONCTION PUBLIQUE – Création/suppression emploi permanent Ecole de Musique – Chef de chœur-chorale enfants**

Rapporteur : M. Laurent RICHARD, Maire

### DEBATS

M. GRILLET demande si dans la nouvelle approche, les enfants sont tenus de s'inscrire à la chorale.

M. RICHARD lui répond qu'ils n'y sont pas obligés.

M. GRILLET souhaite connaître les motifs du doublement de la durée hebdomadaire de travail sur ce poste.

M. RICHARD explique qu'il y a eu un engouement des enfants pour la chorale. Il précise que cela tient beaucoup au chef de chœur.

M. CALAS alerte car il ne doit pas y avoir de confusion entre ce qui se passe dans les écoles et ce qui se passe à l'école municipale de musique.

### DELIBERATION

Monsieur le Maire rappelle que conformément à l'article L. 313-1 du code général de la fonction publique, 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 nécessaires au fonctionnement des services.

Il rappelle que par délibération n°2022.09.03 du 18 octobre 2022 un poste de chef de cœur pour la chorale enfant avait été créé à raison d'une heure par semaine.

Au regard des inscriptions intervenues courant de l'été, le nombre de choriste enfants a doublé, ce qui nécessite la mise en place d'un deuxième cours.

Par conséquent, Monsieur le Maire propose de créer à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, un poste de chef de chœur - chorale enfants à raison de 2 heures par semaine, emploi à temps non complet dont la quotité de travail est inférieur à 50%, permettant le recrutement d'un contractuel, et de supprimer le poste de chef de chœur-chorale enfants d'une heure par semaine,

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2541-2 ;

**Vu** le code général de la Fonction Publique et notamment ses articles L.313-1 et L.332-8 5 ;

**Vu** la délibération n°2022.09.03 du 18 octobre 2022 portant création d'un emploi permanent de chef de chœur-chorale enfants (1/20<sup>ème</sup>) ;

**Vu** l'avis du Comité Social Territorial (CST) du 7 septembre 2023 ;

**Considérant** qu'il appartient au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, par 20 voix pour et 3 abstentions (Mme Béatrice ODINK, Mme Dominique BOSA et Mme Karine WITTMANN-TENEZE par pouvoir à Mme Béatrice ODINK),**

- **De créer** 1 emploi permanent de chef de chœur -chorale enfants, à temps non complet, à hauteur de 2/20<sup>ème</sup> hebdomadaire, sur le cadre d'emplois des assistants d'enseignement artistique, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 ;
- **De supprimer** à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, l'emploi permanent de chef de chœur-chorale enfants, à temps non complet, à hauteur de 1/20<sup>ème</sup> hebdomadaire ;
- **De préciser** qu'en cas de quotité horaire hebdomadaire réelle effectuée en deçà de la quotité horaire hebdomadaire prévue par délibération (notamment en raison du nombre d'inscrits), le professeur de musique devra honorer la quotité d'heures pour laquelle il est rémunéré, par l'accomplissement de missions complémentaires :
  - encadrement d'une pratique collective
  - aide au travail d'orchestre en répétition de pupitre
  - interventions scolaires (présentation d'instrument, création d'un conte musical, participation aux interventions du DUMIste...)
  - conception, préparation et réalisation de projets artistiques complémentaires à la programmation saisonnière de l'EMM
  - toute autre activité enrichissant la pédagogie dispensée au sein de l'EMM, dans la limite des compétences professionnelles de l'agent ;
- **De préciser** que les professeurs de musique pourront être sollicités pour effectuer des missions pendant les périodes **de vacances scolaires, sans porter préjudice à leurs droits aux congés annuels** ;
- **De modifier en ce sens le tableau des effectifs du personnel communal pour 2023** ;
- **D'autoriser** le Maire ou son représentant dûment habilité à mettre au point et à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

### **2023.08.08 FINANCES – Demande de garantie d'emprunt / acquisition en VEFA de 32 logements individuels en PLS situés au lotissement des Jardins de Bois Cantin**

Rapporteur : M. Hervé CALAS, Conseiller municipal

#### DEBATS

M. CALAS s'excuse par avance car il risque d'accrocher un peu sur les mots. En effet, il y a beaucoup de public dans la salle, ce qui est rare et est un peu fatigué. Il explique au public ce qu'est une garantie d'emprunt.

Il rappelle que la commune n'a pas l'obligation d'accorder cette garantie et qu'elle est libre de la refuser. Toutefois, si elle refuse, il n'y aura pas de logements sociaux de construits sur son territoire et dans ce cas-là, elle devra une pénalité. Il estime donc que c'est une obligation déguisée.

M. RICHARD rassure en précisant que les entreprises pour lesquelles la commune se porte caution sont des entreprises solides.

M. CALAS précise que ce sont des entreprises qui construisent du logement social, ce ne sont pas des PME.

M. GRILLET souhaite connaître le nombre total de logements sociaux présents à Monts et si la commune respecte bien les quotas.

M. CALAS répond que la commune ne paie pas de pénalités mais qu'elle n'est pas non plus au-delà du quota, qui est fixé à 20 %.

Mme HÉRISSÉ ajoute que le nombre de logements sociaux sera communiqué au prochain conseil municipal.

M. GRILLET demande s'il y a eu des ventes de logements.

M. RICHARD indique qu'il y a eu des propositions de ventes, mais qu'elles n'ont pas bien fonctionné.

### DELIBERATION

Monsieur le Maire expose que la société VALLOIRE HABITAT (Entreprise Sociale pour l'Habitat) a décidé d'acquiescer en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), 32 logements situés sur le lotissement des Jardins de Bois Cantin à MONTS.

Par un courrier en date du 09 mai 2023, la société VALLOIRE HABITAT sollicite la Commune de MONTS pour apporter sa garantie à l'emprunt à hauteur de 35 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 3.418.000,00 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2252-1 et L.2252-2 ;

**Vu** l'article L.2305 du code civil ;

**Vu** le contrat de prêt N° 146704 en annexe signé entre : VALLOIRE HABITAT ci-après l'emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

#### **Article 1 :**

L'assemblée délibérante de la COMMUNE DE MONTS (37) accorde sa garantie à hauteur de 35,00% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 3.418.000,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N°146704 constitué de 3 Ligne(s) du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1.196.300,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

#### **Article 2 :** La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

#### **Article 3 :**

Le Conseil s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

#### **Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité,**

- **D'accorder** la garantie d'emprunt de la Commune de MONTS à VALLOIRE HABITAT, selon les conditions sus exposées ;
- **D'approuver** la convention de garantie du prêt CDC N° 146704 annexée à la présente délibération ;

- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et notamment à signer ladite convention ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

#### Annexe 4

### 2023.08.09 FINANCES – Fixation de la redevance de la location-gérance du bien situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS

Rapporteur : M. Hervé CALAS, Conseiller municipal

#### DEBATS

M. CALAS informe que ce commerce a été repris en septembre. Il précise que contrairement au précédent bail, la location du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons a été scindée de la location des murs.

Au terme des 3 années de location, le gérant pourra lever une option de rachat du fonds de commerce et de la licence pour 47.000 €. Les murs resteront propriété de la commune. Il souligne que la licence vaut déjà entre 35.000 et 40.000 €.

M. GRILLET s'inquiète de la vente de la licence IV car le nouveau propriétaire pourrait l'emmener sur n'importe quelle autre commune.

M. CALAS répond que pour la délocaliser, il lui faudra l'accord du Maire.

#### DELIBERATION

Monsieur le Maire rappelle que la Commune est propriétaire d'un bien situé 1 place Jacques Drake à Monts, d'un fonds de commerce et d'une licence IV de débit de boissons.

Il rappelle également que par délibération n°2020.09.11 en date du 15 décembre 2020, le Conseil Municipal a autorisé la mise en location-gérance du bien, du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons avec les conditions suivantes :

- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le loyer mensuel du local commercial situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS, du fonds de commerce et de la licence de débit de boissons sera fixé à la somme de 900 euros HT net de charges locatives. Exceptionnellement pour soutenir le démarrage de l'activité, la première année le loyer mensuel est fixé à 450 € HT puis majoré de 150 € HT les années suivantes :

| Année                                 | Loyer  |
|---------------------------------------|--|
| 1 <sup>ère</sup> année                | 450 euros HT   |
| 2 <sup>ème</sup> année                | 600 euros HT   |
| 3 <sup>ème</sup> année                | 750 euros HT   |
| 4 <sup>ème</sup> année                | 900 euros HT   |
| A partir de la 5 <sup>ème</sup> année | Actualisation du montant N-1 selon les modalités définies ci-après |

- Les locataires en place et à jour de leurs loyers, auront la possibilité de procéder à l'acquisition des murs, du fonds de commerce et de la licence de débit de boissons au terme de 5 années de location pour un montant de 213.800 € ;
- Au terme de 4 années de location, le montant du loyer sera révisable annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers de l'INSEE, valeur de l'indice au 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;

Monsieur le Maire indique que la location-gérance avec la SARL LES 3BS a été résiliée à la date du 31 juillet 2023.

Il informe que le bien est de nouveau occupé depuis le 18 août 2023, par la SARL CHEZ TOTO, par le biais d'une convention d'occupation précaire, dans l'attente de la conclusion d'un nouveau contrat de location-gérance et bail commercial.

Monsieur le Maire explique aux membres du Conseil Municipal qu'il souhaite revoir les conditions de mise en location-gérance du bien définies par la délibération n°2020.09.11 avant signature du nouveau contrat, et différencier, par deux contrats de location distincts, la location du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons de la location des murs du bien.

Monsieur le Maire informe que la présente délibération concerne la définition des conditions de mise en location du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons par un contrat de location-gérance.

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-22 ;

**Vu** le code de la santé publique et notamment ses articles L3332-1 et suivants relatifs à la gestion des débits de boissons ;

**Vu** la délibération n°2020.09.10 en date du 15 décembre 2020 approuvant l'acquisition du bien sis 1 place Jacques Drake à MONTS (37260), d'un fonds de commerce, d'une licence IV de débit de boissons et la mise en place d'une copropriété ;

**Vu** la délibération n°2020.09.11 en date du 15 décembre 2020 autorisant la mise en location-gérance du bien sis 1 place Jacques Drake à MONTS (37260), d'un fonds de commerce, d'une licence IV de débit de boissons et fixant le loyer dudit bien ;

**Vu** le projet de contrat de location-gérance annexé à la présente délibération ;

**Considérant** la nécessité de définir le montant de la redevance qui sera appliqué sur le fonds de commerce et la licence IV de débit de boissons du bien ;

**Considérant** que Monsieur le Maire ne peut conclure aucun bail sans que le montant de la location n'ait été préalablement fixé par délibération du Conseil Municipal ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité,**

- **D'abroger** à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, la délibération n°2020.09.11 en date du 15 décembre 2020 ;
- **D'autoriser** la mise en location-gérance du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons du bien sis 1 place Jacques Drake à MONTS (37260) ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à muter l'exploitation de débit de boisson appartenant à la Commune au locataire à la signature du contrat de location-gérance ;
- **De fixer** à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, une redevance mensuelle pour la location-gérance du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS à la somme de 200 euros HT net de charges locatives. Exceptionnellement pour soutenir le démarrage de l'activité, la première année de redevance mensuelle est fixée à 100 € HT puis majoré de 50 € HT les années suivantes ;

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023

| Année                                 | Redevance  |
|---------------------------------------|--|
| 1 <sup>ère</sup> année                | 100 euros HT   |
| 2 <sup>ème</sup> année                | 150 euros HT   |
| 3 <sup>ème</sup> année                | 200 euros HT   |
| A partir de la 4 <sup>ème</sup> année | Actualisation du montant N-1 selon les modalités définies ci-après |

- **De dire** que les locataires auront la possibilité de procéder à l'acquisition du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons au terme de 3 années de location pour un montant de 47.000 € ;
- **De dire** qu'au terme de 3 années de location, le montant du loyer sera révisable automatiquement à échéance annuelle, selon la variation de l'indice de référence des loyers commerciaux de l'INSEE (valeur du dernier indice connu au 1<sup>er</sup> trimestre 2026) ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer tous les documents nécessaires la mise en œuvre de la présente délibération et notamment le contrat de location gérance ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

## Annexe 5

### 2023.08.10 FINANCES – Fixation du loyer du bail commercial du bien situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS

Rapporteur : M. Hervé CALAS, Conseiller municipal

#### DEBATS

M. CALAS explique que ce sont les mêmes conditions financières que pour les autres gérants.

Mme BOSA demande si avec ce schéma et par rapport à l'investissement réalisé, la commune retombe sur ses pieds en terme d'amortissement.

M. CALAS rappelle que le prix d'acquisition est de 220.000 €. Il explique que soit la commune vend le bien pour 47.000 € et encaisse des loyers de 700 €, soit la commune conserve le bien et encaisse des loyers de 900 €. Il estime que le calcul n'est pas mauvais pour la commune et que surtout elle conserve un commerce dans le bourg historique. Il ajoute qu'il n'y a pas que la rentabilité qui intéresse la municipalité sur ce projet.

Il demande si le repreneur a fait des observations sur ce bail.

M. RICHARD lui répond que non.

M. GRILLET fait part d'erreurs d'orthographe dans le bail.

M. RICHARD lui indique que ce sera corrigé.

#### DELIBERATION

Monsieur le Maire rappelle que la Commune est propriétaire d'un bien situé 1 place Jacques Drake à Monts, d'un fonds de commerce et d'une licence IV de débit de boissons.

Il rappelle également que par délibération n°2020.09.11 en date du 15 décembre 2020, le Conseil Municipal a autorisé la mise en location-gérance du bien, du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons avec les conditions suivantes :

- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le loyer mensuel du local commercial situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS, du fonds de commerce et de la licence de débit de boisson sera fixé à la somme de 900 euros HT net de charges locatives. Exceptionnellement pour soutenir le démarrage de l'activité, la première année le loyer mensuel est fixé à 450 € HT puis majoré de 150 € HT les années suivantes :

DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

| Année                                 | Loyer  |
|---------------------------------------|--|
| 1 <sup>ère</sup> année                | 450 euros HT   |
| 2 <sup>ème</sup> année                | 600 euros HT   |
| 3 <sup>ème</sup> année                | 750 euros HT   |
| 4 <sup>ème</sup> année                | 900 euros HT   |
| A partir de la 5 <sup>ème</sup> année | Actualisation du montant N-1 selon les modalités définies ci-après |

- Les locataires en place et à jour de leurs loyers, auront la possibilité de procéder à l'acquisition des murs, du fonds de commerce et de la licence de débit de boissons au terme de 5 années de location pour un montant de 213.800 € ;
- Au terme de 4 années de location, le montant du loyer sera révisable annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers de l'INSEE, valeur de l'indice au 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;

Monsieur le Maire indique que la location-gérance avec la SARL LES 3BS a été résiliée à la date du 31 juillet 2023.

Il informe que le bien est de nouveau occupé depuis le 18 août 2023, par la SARL CHEZ TOTO, par le biais d'une convention d'occupation précaire, dans l'attente de la conclusion d'un nouveau contrat de location-gérance et bail commercial.

Monsieur le Maire explique aux membres du Conseil Municipal qu'il souhaite revoir les conditions de mise en location-gérance du bien définies par la délibération n°2020.09.11 avant signature du nouveau contrat, et différencier, par deux contrats de location distincts, la location du fonds de commerce et de la licence IV de débit de boissons de la location des murs du bien.

Monsieur le Maire informe que la présente délibération concerne la définition des conditions de mise en location des murs du bien par un bail commercial.

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-22 ;

**Vu** le code de la santé publique et notamment ses articles L3332-1 et suivants relatifs à la gestion des débits de boisson ;

**Vu** la délibération n°2020.09.10 en date du 15 décembre 2020 approuvant l'acquisition du bien sis 1 place Jacques Drake à MONTS (37260), d'un fonds de commerce, d'une licence IV de débit de boissons et la mise en place d'une copropriété ;

**Vu** la délibération n°2020.09.11 en date du 15 décembre 2020 autorisant la mise en location-gérance du bien sis 1 place Jacques Drake à MONTS (37260), d'un fonds de commerce, d'une licence IV de débit de boissons et fixant le loyer dudit bien ;

**Vu** le projet de bail commercial annexé à la présente délibération ;

**Considérant** la nécessité de définir le montant du loyer qui sera appliqué pour la location du bien (hors fonds de commerce et licence IV de débit de boissons) ;

**Considérant** que Monsieur le Maire ne peut conclure aucun bail sans que le montant de la location n'ait été préalablement fixé par délibération du Conseil Municipal ;

**Le Conseil Municipal,**  
**Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité,**



## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

- **D'autoriser** la mise en location du bien sis 1 place Jacques Drake à MONTS (37260) ;
- **De fixer** à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, le loyer mensuel du local commercial situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS, à la somme de 700 euros HT net de charges locatives. Exceptionnellement pour soutenir le démarrage de l'activité, la première année le loyer mensuel est fixé à 500 € HT puis majoré de 100 € HT les années suivantes :

| Année                                 | Loyer  |
|---------------------------------------|--|
| 1 <sup>ère</sup> année                | 500 euros HT   |
| 2 <sup>ème</sup> année                | 600 euros HT   |
| 3 <sup>ème</sup> année                | 700 euros HT   |
| A partir de la 4 <sup>ème</sup> année | Actualisation du montant N-1 selon les modalités définies ci-après |

- **De dire** qu'au terme de 3 années de location, le montant du loyer sera révisable automatiquement à échéance annuelle, selon la variation de l'indice de référence des loyers commerciaux de l'INSEE (valeur du dernier indice connu au 1<sup>er</sup> trimestre 2026) ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer tous les documents nécessaires la mise en œuvre de la présente délibération et notamment le bail commercial ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

### Annexe 6

#### 2023.08.11 FINANCES – Budget général 2023 – Décision Modificative n°1

Rapporteur : M. Hervé CALAS, Conseiller municipal

#### DEBATS

Mme BOSA demande si l'entretien des grosses machines, type Fenwick, bull...est compris dans la ligne entretien des bâtiments.

M. JAOUEN répond que ces engins ne sont pas du ressort des bâtiments mais de la voirie.

Mme BOSA rappelle que M. JAOUEN avait indiqué que le matériel était vieillissant et qu'il fallait l'entretenir voire le remplacer. Elle voudrait savoir si cela entre dans les nouvelles modifications.

M. CALAS répond que ces dépenses ne seraient pas sur cette ligne mais en investissement, sur une ligne spécifique pour les véhicules. Ici, ont été identifiées des hausses de coûts sur certains postes, tel que l'entretien des bâtiments car il y a eu des vandalismes.

M. JAOUEN prend l'exemple du gymnase des Hautes Varennes, qui est une véritable catastrophe et bourré de malfaçons. Il explique que toute la chaufferie est à refaire ainsi que le toit et qu'il a fallu trouver des financements en urgence.

Mme BOSA souligne que les problèmes avec la chaufferie ne sont pas d'hier.

M. RICHARD confirme.

M. BARON rétorque que les mandats précédents n'ont pas fait leur travail correctement. Il invite Mme BOSA à voir avec M. GRILLET qui était dans les mandats précédents.

Pour M. JAOUEN, le problème c'est qu'il n'y a pas que cette chaufferie à refaire. Il explique que la municipalité fait son maximum pour remettre à niveau les bâtiments car ils deviennent insalubres. Il alerte que sans cela, les bâtiments pourraient être fermés.

M. RICHARD rappelle que le budget 2023 est axé à 80 % sur l'entretien et la rénovation des bâtiments communaux,

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

et parle de « sauvetage ». Il prend l'exemple de la mairie où une inondation s'est produite dans le local des archives. Une remise à neuf de la plomberie, qui était d'origine, a dû être effectuée.

M. JAOUEN revient sur le mauvais entretien des bâtiments lors des mandats précédents. Il rapporte avoir vu des écoulements de descentes de toilettes sur l'école maternelle Daumain, qui avaient été réparées avec des sacs poubelles et du scotch.

M. GRILLET interpelle M. JAOUEN en lui disant qu'il était dans la même équipe que lui.

M. JAOUEN confirme et ajoute qu'en tant que conseiller municipal, il n'avait pas son mot à dire.

Mme BOSA fait remarquer à M. JAOUEN qu'il ne convoque jamais la commission bâtiments.

M. JAOUEN lui répond qu'elle recevra une convocation quand il aura décidé de le faire.

Mme BOSA estime que ce n'est pas de la démocratie mais de l'autocratie.

M. JAOUEN lui répond que c'est comme ça qu'il a été formé lors de sa première mandature.

M. RICHARD rappelle que quand la municipalité est arrivée aux affaires, elle a chargé une société de mettre en place une bibliothèque de plans des bâtiments car tous avaient disparu.

Mme BOSA déplore que le logiciel Autocad ait été acheté pour cela et ce sans même savoir si le personnel savait s'en servir. Elle explique que c'est un logiciel ardu et que M. JAOUEN lui-même ne sait pas s'en servir. Elle souligne que les élus composant la majorité, font tous partis d'anciennes municipalités et indique qu'ils ont participé à ce laxisme.

M. JAOUEN la remercie de lui indiquer ce qu'il ne sait pas faire. Il prend cela pour une attaque personnelle. Il lui dit qu'elle ne sait pas de quoi elle parle et lui demande d'avoir au moins la décence de se taire.

Mme BOSA lui demande de ne pas déformer ses propos et lui assure que ce n'était pas une attaque personnelle.

M. RICHARD clôt le débat.

Mme BOSA déplore qu'il n'y ait pas de commissions bâtiments, qu'elle ne reçoive pas les convocations de la commission scolarité et qu'elle se soit pas invitée aux réunions de travail de cette commission.

Mme HÉRISSE lui fait suivre un document prouvant que son mail était bien présent dans la liste de diffusion pour la dernière commission scolarité.

M. CALAS explique que la commune a connu une hausse de 600.000 € sur les coûts de l'énergie.

### DELIBERATION

Monsieur le Maire explique que :

- Suite à une erreur de plume dans le Budget Primitif 2023, la somme de 2.000,00 €, prévue en dépenses d'investissement, a été inscrite sur l'article 10228 (Fonds divers) au lieu de l'article 165 (Remboursement dépôt de garantie), le résultat de 2.219.111,59 € ainsi que la somme de 17.534,85 € ont été saisis 2 fois, un rééquilibrage d'un montant de 29.403,85 € va s'effectuer via l'opération 190 Informatique
- Le montant de l'amortissement annuel des subventions est d'un montant de 15.360,23 € alors que la dotation prévisionnelle inscrite au BP 2023 est 10.000,00 € donc il convient de virer la somme de 5.360,23 € sur cette imputation.
- Dans le cadre la valorisation de l'ENS Beaumer la réalisation et pose d'un panneau informatif et des acquisitions foncières sont envisagées (Op 188 – Environnement). Pour ce faire, il est nécessaire d'abonder l'opération de la somme de 3.977,63 € (prise sur l'opération 151 - Urbanisme).
- En raison d'absences sur le Pôle scolarité, il a été fait appel à du personnel intérimaire (14.800,00 €).
- Compte tenu du signalement de la présence de termites, un diagnostic doit être réalisé rue des Trois Guigniers pour la somme de 4.855,88 €.
- Afin d'honorer des dépenses non engagées, des crédits alloués au Service Bâtiments ont été temporairement mobilisés (60.861,48 €). Ces crédits doivent être rétablis pour effectuer tous les travaux d'entretien et de réparation programmés.
- En complément, des travaux réalisés dans la salle de motricité et le couloir de la maternelle Daumain, en accord avec les représentants de l'association des parents d'élèves, il est proposé des travaux de réfection de tous les sols (+17.070,06 €.sur l'opération 39 - Ecole maternelle Joseph Daumain, - 2.070,06 € sur l'opération 195 - Hangar photovoltaïque et - 15.000,00 € sur l'153 – Ecole Maternelle Beaumer.
- Des repositionnements de crédits sont nécessaires suite à la mise en place des habilitations comptables données aux services dans le logiciel comptable.

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.1612-11 qui précise que des modifications peuvent être apportées au budget par l'organe délibérant jusqu'au terme de l'exercice auquel elles s'appliquent ;

**Vu** l'article L.2322-1 du code général des collectivités territoriales qui dispose que conseil municipal peut porter au budget tant en section d'investissement qu'en section de fonctionnement un crédit pour dépenses imprévues. Pour chacune des deux sections du budget, ce crédit ne peut être supérieur à 7,5 % des crédits correspondant aux dépenses réelles prévisionnelles de la section ;

**Vu** l'instruction budgétaire et comptable M57 ;

**Vu** la délibération n°2023.03.06 en date du 28 février 2023 adoptant le budget primitif de l'exercice 2023 ;

**Vu** la délibération n° 2023.02.04 du 31 janvier 2023 portant sur l'adoption du Règlement Budgétaire et Financier établi suite à l'application de la nomenclature M57 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, notamment l'article 5 "la modification du budget" du Règlement Budgétaire et Financier précisant que lorsque un virement de crédits fait intervenir deux chapitres budgétaires différents (Chapitre en section de Fonctionnement et Opération en section d'Investissement), une inscription en décision modificative doit être effectuée (article L.1612-141 du CGCT) ;

**Vu** la délibération n° 2023.03.06 du 28 février 2023 portant sur le vote du budget général 2023 et autorisant le Maire à effectuer à l'intérieur de chaque section du budget principal, tant en section d'investissement qu'en section de fonctionnement, tout virement de crédits de chapitre à chapitre qui s'avérerait nécessaire, dans la limite de 7.5 % des dépenses réelles de la section considérée, à l'exclusion des dépenses de personnel ;

**Considérant** qu'il est nécessaire d'apporter des modifications aux montants des crédits autorisés pour les chapitres en section de Fonctionnement et les Opérations en section d'Investissement concernés, tout en respectant l'équilibre du budget ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité,**

- **D'approuver** les modifications suivantes :

Budget principal de la Commune – DM n°1

| Imputation       | Libellé                                  | Section |   | Sens |   | Augmentation de crédits | Diminution de crédits |
|------------------|--|---------|---|------|---|-------------------------|-----------------------|
|                  |  | F       | I | R    | D |                         |                       |
| 002              | Résultat de fonctionnement reporté       | X       |   | X    |   |                         | 2.219.111,59 €        |
| 60612            | Energie                                  | X       |   |      | X |                         | 17.534,85 €           |
| Op 190 – c/21838 | Informatique                             |         | X |      | X | 29.403,85 €             |                       |
| 165              | Remb. Dépôt Garantie                     |         | X |      | X | 2.000,00 €              |                       |
| 10228            | Fonds divers                             |         | X |      | X |                         | 2.000,00 €            |
| 777-042          | Amort. Subv. transférables               | X       |   | X    |   | 5.360,23 €              |                       |
| 165-040          | Amort. Subv. Transférables               |         | X |      | X | 5.360,23 €              |                       |
| 023              | Virement à la section Investissement     | X       |   |      | X | 5.360,23 €              |                       |
| 021              | Virement de la section de Fonctionnement |         | X | X    |   | 5.360,23 €              |                       |

DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

|              |                                 |   |   |  |   |             |              |
|--------------|---------------------------------|---|---|--|---|-------------|--------------|
| Op 39        | Ecole Maternelle J Daumain      |   | X |  | X | 17.070,06 € |              |
| Op 153       | Ecole Maternelle Beaumer        |   | X |  | X |             | 15.000,00 €  |
| Op. 195      | Hangar Photovoltaïque           |   | X |  | X |             | 2.070,06 € € |
| Op. 188      | Environnement                   |   | X |  | X | 3.977,63 €  |              |
| Op. 151      | Urbanisme                       |   | X |  | X |             | 3.977,63 €   |
| 6288         | Services extérieurs             | X |   |  | X | 14.800,00 € |              |
| 615221       | Entretien des Bâtiments         | X |   |  | X | 60.861,48 € |              |
| 60612        | Energie                         | X |   |  | X |             | 75.661,48 €  |
| 60632-845-VO | Petit équipement                | X |   |  | X | 129,70 €    |              |
| 60633-845VO  | Fournitures de voirie           | X |   |  | X |             | 129,70 €     |
| 6156-022-IC  | Maintenance                     | X |   |  | X | 491,00 €    |              |
| 6182-022-IC  | Documentation générale          | X |   |  | X |             | 491,00 €     |
| 6288-70-ENV  | Services extérieurs             | X |   |  | X | 4.855,88 €  |              |
| 611-70-ENV   | Contrats Prestation Service     | X |   |  | X | 212,87 €    |              |
| 6288-10-P    | Services extérieurs             | X |   |  | X |             | 3.385,38 €   |
| 615228-551-L | Entretien Autres Bâtiments      | X |   |  | X |             | 566,87 €     |
| 6236-510-AU  | Catalogues et imprimés          | X |   |  | X |             | 500,00 €     |
| 61521-70-ENV | Entretien terrains              | X |   |  | X |             | 616,50 €     |
| 611-022-IC   | Contrats Prestations de Service | X |   |  | X | 700,00 €    |              |
| 6238-022-IC  | Impressions diverses            | X |   |  | X | 800,00 €    |              |
| 6288-67-IC   | Services extérieurs             | X |   |  | X |             | 1.500,00 €   |

- **D'autoriser** Monsieur le Maire à effectuer les virements et inscriptions de crédits conformément au tableau proposé ci-dessus ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

## 2023.08.12 DIVERS – Convention de partenariat entre l'Association Comité de Jumelage Montois et la Commune de Monts

Rapporteur : M. Laurent RICHARD, Maire

### DEBATS

Mme ODINK s'étonne que le comité de jumelage soit considéré comme une association.

M. RICHARD lui confirme que c'est bien une association malgré le fait que la mairie y compte des membres de droit. Il précise que le terme de subvention est employé, et non de dotation, puisqu'il est rattaché au monde associatif. Par conséquent, il doit présenter son budget de fonctionnement comme toute association.

Mme ODINK souhaite connaître les raisons qui ont amenées à la modification de cette convention.

M. RICHARD lui répond que Mme BEAUSSIER, co-présidente, le demandait depuis une dizaine d'années. Il précise que l'ancienne convention ne faisait pas mention du jumelage avec l'Allemagne et qu'il fallait donc la faire évoluer.

Mme ODINK s'interroge sur le fait que ne soit pas prévu la mise à disposition de la salle Cocteau pour les événements lucratifs du comité et qu'il n'est pas une priorité par rapport aux autres associations. Elle considère que le jumelage n'est pas une association mais une émanation de la mairie.

M. RICHARD lui confirme qu'il s'agit bien d'une association qui a les mêmes devoirs. Il corrige que ce n'est pas une émanation de la mairie mais que le jumelage est bien soutenu par la mairie car il la représente officiellement notamment sur les jumelages. Il rappelle que le comité a bénéficié plusieurs fois de la salle Cocteau gratuitement.

Mme ODINK ne parle pas de salle gratuite mais souhaite une priorité. Elle informe que le comité ne peut pas faire le repas saveurs d'ailleurs car la salle n'est pas disponible.

M. RICHARD lui répond que l'association va le faire mais sur une autre date.

Mme PERROUD indique que la présidente a reconnu s'y être prise un peu tard pour la réservation de la salle.

Mme ODINK réitère le fait que le comité de jumelage n'est pas une association.

M. CALAS répond que le comité a envoyé sa demande hors délai et que la salle était déjà attribuée à une autre association. Il considère qu'il n'aurait pas été normal d'annuler la réservation de l'autre association.

M. RICHARD dit que le comité de jumelage connaît les règles et ce sont les mêmes pour toutes les associations.

### DELIBERATION

Monsieur le Maire rappelle que la Ville de Monts est jumelée à deux villes européennes.

Le jumelage de Monts avec la commune de Frasnes-Lez-Anvaing (Belgique) a été décidé par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2000. Le Serment de Jumelage a été signé le 06 octobre 2001.

Un second jumelage avec la commune de Zeiskam (Allemagne) a été décidé par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007. Le Serment de Jumelage a été signé le 11 octobre 2008.

Au terme de ces délibérations, le Conseil Municipal a confié l'organisation de ces jumelages au Comité de Jumelage Montois.

La convention de partenariat ayant été signée le 11 juillet 2011, il est nécessaire de la mettre à jour notamment afin d'ajouter le jumelage avec la commune de Zeiskam.

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

**Vu** les délibérations des 29 mars 2000 et 18 octobre 2007 décidant de jumeler la Ville de Monts avec les villes de Frasnes-Lez-Anvaing et de Zeiskam ;

**Vu** la convention entre la Ville de Monts et l'association du Comité de Jumelage Montois signée le 11 juillet 2001 ;

**Vu** le projet de convention joint en annexe à la présente délibération et établi conjointement avec le Comité de Jumelage Montois ;

**Considérant** la nécessité de mettre à jour cette convention à la demande du Comité de Jumelage et de la Ville de Monts ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, par 19 voix pour, 2 voix contre (Mme Béatrice ODINK et Mme Karine WITTMANN-TENEZE par pouvoir à Mme Béatrice ODINK) et 2 abstentions (M. Frédéric GRILLET et Mme Dominique BOSA),**

- **D'abroger** la convention signée le 11 juillet 2001 ;
- **D'approuver** les termes de la convention de partenariat entre l'Association Comité de Jumelage Montois et la Commune de Monts, annexée à la présente délibération ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer ladite convention ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

## Annexe 7

### 2023.08.13 DIVERS – Convention de partenariat entre l'Association Les Amis de l'Espace Pierre Mery et la Commune de Monts

Rapporteur : M. Laurent RICHARD, Maire

#### DEBATS

M. GRILLET souhaite connaître l'horaire de la séance du mardi 10 octobre.

Mme BEYENS explique que le rendez-vous est donné à 20h00 au Générique et le titre du film sera « Mise au vert ». Elle précise que cette première séance sera réservée aux membres du CMJ et du CMS. Pour les prochaines séances, le film ne sera connu que 10 à 15 jours avant la séance.

M. GRILLET souhaite savoir quels moyens de communication seront utilisés pour transmettre l'information aux montois.

Mme BEYENS répond par tous les moyens habituels de communication.

Mme BOSA rappelle que ce sont les mêmes supports qui ont été refusés au Générique, il y a quelques mois.

Mme BEYENS lui répond que la municipalité a de très bon contact avec le Générique.

#### DELIBERATION

Monsieur le Maire expose que le Conseil Municipal des Sages (CMS) de Monts, soutenu par la commission aînés et relations intergénérationnelles, souhaite mettre en place un partenariat avec l'Association Les Amis de l'Espace Pierre Mery qui gère le Cinéma Le Générique de Montbazou.

Ce partenariat a pour but de promouvoir les relations intergénérationnelles par la culture. Dans cette optique, le CMS et le Cinéma organiseront la projection d'un film tous les 2 mois suivi d'un moment d'échange (débat et/ou présentation). Les participants inscrits au préalable auprès de la commune bénéficieront d'un tarif unique de 5 €, le paiement de la place se fera directement auprès du cinéma, le jour même de la séance.

La première séance se déroulera le mardi 10 octobre et réunira les membres du Conseil Municipal des Sages (CMS) et ceux du Conseil Municipal des Jeunes (CMJ)

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville de Monts et l'association Les Amis de l'Espace Pierre Mery, joint en annexe à la présente délibération ;

**Considérant** la nécessité de formaliser ce partenariat par une convention ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, par 22 voix pour et une voix contre (Mme Dominique BOSA),**

- **D'approuver** les termes de la convention de partenariat entre l'Association Les Amis de l'Espace Pierre Mery et la Commune de Monts, annexée à la présente délibération ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer ladite convention et ses éventuelles avenants ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

## **Annexe 8**

### **2023.08.14 DIVERS – Restitution des conclusions de l'audit « Démarche d'amélioration de la qualité de vie au travail »**

Rapporteur : M. Laurent RICHARD, Maire

#### DEBATS

M. RICHARD informe que le comité de pilotage a désormais en charge de mettre en place les 4 axes de recommandations.

M. GRILLET rappelle que M. Le Maire promettait depuis longtemps cette restitution mais qu'à chaque conseil municipal ce point était reporté aux calanques grecques. Il informe qu'à force d'être un peu énervé, l'opposition a écrit à M. Le Préfet qui a répondu à la municipalité de le présenter en conseil municipal dans les meilleurs délais. Il s'étonne du document présenté et souhaite savoir qui a rédigé cette compilation de 3 pages.

M. RICHARD lui répond qu'il s'agit du service des ressources humaines. Il rappelle avoir informé le conseil, que la restitution serait faite aux agents avant qu'elle ne le soit devant les membres du conseil. Il souligne que la restitution a été faite aux agents le 4 juillet 2023 et que nous ne sommes qu'en septembre.

Mme BOSA rappelle qu'il y a eu un conseil le 18 juillet.

M. RICHARD considère que le délai entre juillet et septembre n'est pas insurmontable.

M. GRILLET indique que le cabinet Technologia a présenté un rapport de 27 pages aux agents. L'opposition s'interroge si le document présenté en conseil est un document partial.

M. RICHARD lui répond que c'est leur opinion.

Il rappelle que c'est bien le cabinet Technologia qui l'a présenté aux agents et que ce n'est pas la mairie. Il précise qu'il s'agit d'un document interne et que comme tout document interne, il est normal de le présenter dans sa totalité aux agents qui en sont les seuls destinataires. Il explique que Technologia a fourni une synthèse qui est quasiment celle présentée au conseil municipal. Il ajoute que les 4 axes sont exactement les mêmes.

Ce qui lui semble intéressant, c'est l'échantillon des 34 personnes qui ont été auditées. Sur les 34, 16 agents ont une situation professionnelle satisfaisante, 10 sont sur une situation qui n'est pas satisfaisante mais il y a quand même des choses qui vont bien et 3 qui ont une situation professionnelle pas du tout satisfaisante.

Il indique que l'opposition peut faire un recours auprès de la Préfecture mais prévient que celle-ci a donné son accord pour la présentation de cette synthèse.

M. GRILLET souhaite voir ce courrier.

M. RICHARD affirme devant l'assemblée que cette synthèse est le reflet exact du rapport présenté aux agents.

Mme ODINK déplore que les élus n'aient pas accès à l'intégralité du document qui a été présenté aux agents.

M. RICHARD répond qu'ils ont droit à une synthèse.

M. CALAS rappelle que les élus ne sont pas les employeurs des agents de la collectivité mais que le seul employeur est bien le Maire. Il explique que le conseil municipal ne fait que valider les postes.

M. RICHARD revient sur la commande initiale, à savoir un document de travail et une synthèse présentée au conseil municipal. Il invite l'opposition à se renseigner auprès de Technologia.

M. GRILLET juge cette synthèse partielle.

Mme BOSA reprend des éléments de l'audit et s'étonne que l'équipe d'opposition ait réussi en un mois à faire basculer le personnel municipal dans leur rang. Elle rappelle que le groupe d'opposition s'est déclaré en octobre alors que l'audit s'est déroulé en novembre.

M. CALAS indique que ce n'est pas ce qui est dit. Il est juste mentionné que certains agents trouvent dommage qu'il y ait des tensions entre élus et que certains reconnaissent leur message porté par l'opposition alors que d'autres pas.

Mme BOSA veut des preuves concernant le fait que « les élus se font porte-parole sur les réseaux sociaux des services en tension avec la mairie ».

M. RICHARD rappelle que ce sont des agents qui se sont exprimés pendant leur entretien avec le cabinet. Il explique que ce n'est pas lui qui le dit mais que ce sont les témoignages des agents.

M. GRILLET regrette de ne pas savoir si c'est le ressenti d'un ou plusieurs agents.

M. RICHARD rappelle la règle de l'anonymat dans ce type de procédure. Il lui demande s'il veut les noms des agents concernés.

M. GRILLET dit que ce n'est pas sa demande et précise que ce qu'il souhaite c'est un chiffre.

M. CALAS estime que l'opposition utilise un cadre légal puis s'en arrange avec. Il prend pour exemple la réponse du Préfet sur la présentation en conseil municipal. Il considère qu'entre le 04 juillet et le 26 septembre, le délai n'est pas si long.

M. RICHARD explique que la première chose à faire, était de présenter les conclusions aux agents.

M. GRILLET lui répond que c'est la loi et estime que cela aura mis un moment.

M. RICHARD indique que la mairie n'est pas maître du cabinet Technologia. Il explique qu'il y a eu deux allers/retours entre le comité de pilotage et le cabinet, et ajoute que le comité a approuvé l'esprit de la synthèse, ce n'est qu'ensuite qu'une réunion pour les agents a pu être organisée. Il conclut en précisant que l'opposition a réclamé un audit, ce qui a été fait, mais qu'elle considère désormais que le cabinet d'audit a rendu une synthèse partielle.

M. GRILLET lui répond que c'est l'interprétation de M. RICHARD. Il précise que ses propos sont que la synthèse est partielle car rédigée par le service RH.

M. RICHARD lui répond avoir la conscience tranquille et qu'il peut contacter le cabinet.

## DELIBERATION

Monsieur Le Maire rappelle que le Conseil Municipal a engagé un processus de structuration et d'organisation de la Collectivité dans le cadre de son mandat.

Dans cette optique, la réalisation d'un audit a été commandée.

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Considérant** les conclusions de l'audit « Démarche d'amélioration de la qualité de vie au travail » établies par le cabinet indépendant Technologia ;

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide,**

- **De prendre acte** de la restitution des conclusions de l'audit « Démarche d'amélioration de la qualité de vie au travail » au Conseil Municipal annexées à la présente délibération ;
- **De veiller** à la mise œuvre des préconisations en découlant ;



- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

## Annexe 9

### QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

Mme BEYENS informe des prochaines dates à retenir :

- 10 octobre atelier intergénérationnel à la Grange Doisneau,
- 12 octobre conférence sur le thème des Arnaques en partenariat avec l'association de consommateurs CLCV et en présence de la gendarmerie.

Mme BEYENS fait part qu'un appel à candidatures a été lancé pour le renouvellement du Conseil Municipal des Sages.

M. GRILLET rappelle que le 10 septembre et pour la cinquième fois, 60 caravanes se sont présentées Prairie de la Lande. Il indique qu'un collectif s'est créé, ce qui démontre le fort agacement des riverains, en témoigne la présence d'une centaine de personnes membres de ce collectif à cette séance du conseil. Il informe que Monsieur le Maire a reçu un courrier du collectif auquel il n'a jamais répondu et espère qu'il est un minima intéressé et sensible à leur situation. Il évoque incivilités, nuisances, problèmes sanitaires, injustice, stress et insécurité. Il interpelle Monsieur le Maire et lui demande s'il envisage de transformer la Prairie de la Lande en une aire d'accueil permanente pour les gens du voyage.

M. CALAS estime que M. GRILLET est un opportuniste.

Plusieurs conseillers de la majorité confirment.

M. RICHARD tient à préciser que tout ce qu'a dit M. GRILLET n'est pas banal pour lui, notamment concernant l'insécurité et qu'il est conscient du problème.

Il rappelle que la problématique concernant les gens du voyage relève de l'Etat et souligne que c'est un problème national et que toutes les communes ont à y faire face. Il ajoute que ce phénomène a toujours existé à Monts et que les précédentes municipalités n'ont jamais rien fait.

Il détaille les mesures prises avant l'arrivée des gens du voyage avec élargissement de fossés et en pose d'un bloc de 2,5 tonnes enterré sur la rue des Bruyères, mais précise que cela n'a pas suffi car ils l'ont enlevé. Il ajoute également avoir essayé de convaincre le pasteur afin qu'il ne vienne pas. Il explique être allé sur place dès le dimanche avec la gendarmerie mais que la seule chose qui a pu être faite dans un premier temps, est un relevé des plaques d'immatriculation. Il déplore que la Préfecture ne suive pas les communes afin de résoudre ce problème. Concernant les incivilités et les nuisances, il informe avoir été voir le pasteur 5 ou 6 fois pour essayer de régler les problèmes.

M. RICHARD n'approuve pas les actions dangereuses qui ont été menées par les riverains notamment la chaîne humaine qui s'est formée pour bloquer le changement de benne, ce qui aurait pu tourner au drame.

Il annonce que Monts bénéficiant d'une aire d'accueil (12 emplacements) et étant en conformité avec les terrains familiaux (disponibilité foncière possible pour la construction de deux ou trois logements sociaux pour les gens du voyage), la Sous-Préfète lui a assuré que pour toute occupation de terrain public ou privé, la préfecture rédigerait un arrêté immédiat pour que sous 24 heures les gens du voyage aient ordre de quitter les lieux. S'ils ne le font pas des mesures de levage, c'est-à-dire la saisie des caravanes, seront prises sous 48 heures.

Enfin, il indique que le Pasteur a dit qu'il ne viendrait plus à La Lande mais prévient toutefois qu'il ne s'agit là que d'une famille. Il signale que jusque-là, il a pu empêcher les installations sur les structures sportives.

S'en suit un débat parfois houleux et des témoignages de riverains sur leur situation, leur ras le bol, les problèmes rencontrés tels que nuisances, problèmes sanitaires et incivilités.

M. CALAS rappelle qu'il y a deux sujets différents, l'installation des gens du voyage et les incivilités. Il indique que ce n'est pas à M. Le Maire de régler les incivilités mais à la gendarmerie.

Il est évoqué la mise en place de solutions matérielles.

M. RICHARD prévient qu'elles ont un coût et qu'elles n'ont pas prouvé leur efficacité. Il estime que la meilleure solution est de respecter la procédure de la Préfecture afin qu'un arrêté de levage soit pris.

Le public doute que la Préfecture respecte ses engagements.

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

M. CALAS indique que dans ce cas-là, la solution la plus efficace pour prévenir de toute occupation de la prairie, est de construire.

Le débat devenant inaudible, M. JAOUEN propose que M. GRILLET, porte-parole du collectif, propose des solutions. Plusieurs personnes du public répondent que M. GRILLET n'est pas leur porte-parole et ne veulent pas de récupération politique.

Pour clore le débat, M. RICHARD rappelle que le public n'a pas le droit de parole lors d'une séance de conseil municipal mais qu'il n'a pas empêché de s'exprimer les personnes qui le souhaitent.

Il explique qu'au sujet de l'occupation illicite de la prairie de la Lande par les gens du voyage, un dossier va être transmis en Préfecture pour trouble à l'ordre public et le Préfet sera également informé de la venue du collectif à la séance du conseil ce qui permettra d'étayer sa décision. Il conclut qu'il n'a pas de solution magique et qu'il ne peut que faire confiance à l'Etat.

M. RICHARD souhaite clôturer cette séance par un peu d'optimisme.

Il informe de la réfection et du réaménagement du « chemin vert », chemin entre le viaduc et la rue d'Epiray.

Il fait part que fin octobre le cimetière des Griffonnes sera entièrement accessible pour les personnes à mobilité réduite.

L'assemblée assiste à la diffusion d'un reportage portant sur la Maison de Santé Pluridisciplinaire, qui a été diffusé récemment sur France 3.

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

## Annexe 1 - Délibération 2023-08-01



### ANNEXE A LA DELIBERATION RELATIVE A LA DESIGNATION DE LA REFERENTE DEONTOLOGUE DES ELUS LOCAUX

#### LETTRE DE MISSION DE LA REFERENTE DEONTOLOGUE DES ELUS LOCAUX

La Commune de Monts désigne **Mme Catherine CHAMPRENAULT** comme référente déontologue en application des articles L 1111-1-1 et R 1111-1-A et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

La délibération portant désignation s'accompagne de la présente lettre de mission afin de consigner les modalités de saisine et de délivrance de l'avis de la référente déontologue.

#### 1) Périmètre de la mission de la Référente déontologue :

Le périmètre d'intervention de la référente déontologue recouvre et se limite à l'ensemble des membres de l'assemblée délibérante de la Commune de Monts

La référente déontologue a pour mission d'apporter, en toute indépendance et impartialité, un avis relatif au respect des principes déontologiques consacrés par la Charte de l'élu local prévue à l'article L 1111-1-1 du CGCT, dont voici le texte :

#### Charte de l'élu local

1. L'élu local exerce ses fonctions avec impartialité, diligence, dignité, probité et intégrité.
2. Dans l'exercice de son mandat, l'élu local poursuit le seul intérêt général, à l'exclusion de tout intérêt qui lui soit personnel, directement ou indirectement, ou de tout autre intérêt particulier.
3. L'élu local veille à prévenir ou à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêts. Lorsque ses intérêts personnels sont en cause dans les affaires soumises à l'organe délibérant dont il est membre, l'élu local s'engage à les faire connaître avant le débat et le vote.
4. L'élu local s'engage à ne pas utiliser les ressources et les moyens mis à sa disposition pour l'exercice de son mandat ou de ses fonctions à d'autres fins.
5. Dans l'exercice de ses fonctions, l'élu local s'abstient de prendre des mesures lui accordant un avantage personnel ou professionnel futur après la cessation de son mandat et de ses fonctions.
6. L'élu local participe avec assiduité aux réunions de l'organe délibérant et des instances au sein desquelles il a été désigné.

7. Issu du suffrage universel, l'élu local est et reste responsable de ses actes pour la durée de son mandat devant l'ensemble des citoyens de la collectivité territoriale, à qui il rend compte des actes et décisions pris dans le cadre de ses fonctions.

#### 2) Modalités d'exercice des missions de la Référente déontologue :

La référente déontologue accomplit sa mission avec diligence, exemplarité, neutralité et en toute indépendance et impartialité.

Conformément à l'article R 1111-D du CGCT, la référente déontologue est tenue au secret professionnel dans le respect des articles 226-13 et 226-14 du Code pénal et à la discrétion professionnelle pour tous les faits, informations ou documents dont elle pourra avoir connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de sa fonction.

La référente déontologue s'engage à refuser de délivrer un avis s'il existe un lien quelconque (personnel ou professionnel) susceptible de nuire à l'objectivité de son analyse.

La référente déontologue délivre un avis sur les seuls éléments qui lui sont communiqués par l'élu local qui la saisit. En cela, elle ne se substitue pas aux juridictions compétentes.

La référente déontologue émet un avis simple, consultatif, motivé, qui ne peut engager sa responsabilité ni donner lieu à un recours contentieux et qui ne lie pas son destinataire, seul responsable de ses obligations déontologiques vis-à-vis de la Charte de l'élu local.

Toute demande qui serait étrangère à un conseil relatif au respect des principes déontologiques consacrés par la Charte de l'élu local sera rejetée par la référente déontologue.

#### 3) Modalités de saisine et de délivrance de l'avis de la Référente déontologue :

Conformément à ce qui est prévu dans la délibération de désignation, la référente déontologue pourra être saisie par voie écrite :

- soit par courriel à une adresse dédiée en indiquant dans l'objet de cette saisine le terme « CONFIDENTIEL ».
- ou sous double enveloppes :
  - o une enveloppe extérieure envoyée à l'adresse suivante :  
Association des Maires d'Indre-et-Loire  
34 place de la Préfecture – BP 62028  
37020 Tours Cedex 01
  - o et une enveloppe intérieure fermée contenant tous les éléments de la saisine sur laquelle figurera EXCLUSIVEMENT la mention suivante :  
« CONFIDENTIEL – A l'attention de Mme Catherine CHAMPRENAULT – Référente déontologue des élus ».

Toute demande fera l'objet d'un **formulaire de saisine** à remplir en indiquant les coordonnées de l'élu local ainsi qu'une synthèse de la problématique eu égard à la Charte de l'élu local.

## DÉLIBÉRATIONS

### COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

En tout état de cause, le dossier devra comporter l'ensemble des éléments nécessaires à l'étude de la situation concernée par rapport à la Charte de l'élu local. La référente déontologue ne pourra délivrer son avis que sur la base des informations qui lui auront été communiquées.

La référente déontologue étudiera les éléments transmis par l'élu, pourra demander des informations complémentaires et, le cas échéant, recevoir l'élu afin de préparer son conseil.

Toute demande fera l'objet, par la référente déontologue, d'un **accusé de réception**, adressé par courriel qui mentionnera la date de réception.

La référente déontologue communiquera l'**avis**, par courriel, à l'élu concerné dans un délai raisonnable et proportionné à la complexité de la demande. Aucun avis ne pourra néanmoins être délivré au mois d'août.

#### **4) Durée de conservation des données à caractère personnel :**

Les données relatives à une saisine considérée dès son recueil, par la référente déontologue, comme n'entrant pas dans le champ du dispositif, sont détruites sans délai.

Lorsque la saisine est recevable, les données relatives à cette saisine sont détruites par la référente déontologue, dans un délai de 2 mois à compter de la délivrance de l'avis.

#### **5) Moyens mis à disposition de la Référente déontologue :**

La référente déontologue disposera d'une adresse email dédiée et pourra utiliser la salle de réunion de l'Association des Maires d'Indre-et-Loire. A cette fin, il sera nécessaire de se rapprocher en amont des services de l'Association des Maires d'Indre-et-Loire pour s'assurer de la disponibilité de cette salle.

La référente déontologue pourra également bénéficier de l'utilisation de l'imprimante-photocopieur de l'Association des Maires d'Indre-et-Loire pour réaliser sa mission.

#### **6) Indemnisation de la Référente déontologue :**

Comme indiqué dans l'article 1<sup>er</sup> de la délibération de désignation, la référente déontologue sera rémunérée par une indemnité de vacation d'un montant de 80 euros par dossier, conformément à l'arrêté du 6 décembre 2023.

Cette indemnité sera versée par la Commune de Monts selon des modalités définies ultérieurement.

#### **7) Suivi de l'activité de la Référente déontologue :**

A la fin de cette première mission d'un an, la référente déontologue informera l'Association des Maires d'Indre-et-Loire du nombre de saisines dont elle a fait l'objet et les collectivités concernées (sans mentionner le nom des élus qui l'auront saisie).

La référente déontologue pourra également adresser des propositions quant à des évolutions nécessaires de la réglementation ou des remarques sur des points de droit particuliers que l'Association des Maires d'Indre-et-Loire pourra communiquer à l'Association des Maires de France.

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

### FORMULAIRE DE SAISINE DE LA REFERENTE DEONTOLOGUE DES ELUS LOCAUX

« Tout élu local peut consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la Charte de l'élu local. »  
(Article L 1111-1 du Code Générale des Collectivités Territoriales)

#### 1) Qui êtes-vous ?

Nom : .....  
Prénom : .....  
Adresse personnelle : .....  
Ville : .....  
Code postal (5 chiffres) : .....  
Courriel personnel : .....  
N° téléphone personnel (si besoin) : .....

#### 2) Quel est votre mandat ?

Je suis (*raier la/les mentions inutiles*) :

- Maire ;
- Président(e) d'une Communauté de Communes ou de Métropole ;
- Adjoint(e) au Maire ;
- Vice-Président(e) d'une Communauté de Communes ou de Métropole ;
- Conseiller(e) Municipal(e) ;
- Conseiller(e) Métropolitain(e) ;

Indiquer le nom de la Commune ou de l'Intercommunalité au titre de laquelle vous saisissez la référente déontologue : .....

Date du début du mandat : .....

#### 3) Quelle est la situation qui vous conduit à saisir la référente déontologue des élus ?

Pour rappel, la référente déontologue a pour mission d'apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques prévus par la Charte de l'élu local.

La Charte de l'élu local prévoit que :

1. *L'élu local exerce ses fonctions avec impartialité, diligence, dignité, probité et intégrité.*
2. *Dans l'exercice de son mandat, l'élu local poursuit le seul intérêt général, à l'exclusion de tout intérêt qui lui soit personnel, directement ou indirectement, ou de tout autre intérêt particulier.*
3. *L'élu local veille à prévenir ou à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêts. Lorsque ses intérêts personnels sont en cause dans les affaires soumises à l'organe*

*délibérant dont il est membre, l'élu local s'engage à les faire connaître avant le débat et le vote.*

*4. L'élu local s'engage à ne pas utiliser les ressources et les moyens mis à sa disposition pour l'exercice de son mandat ou de ses fonctions à d'autres fins.*

*5. Dans l'exercice de ses fonctions, l'élu local s'abstient de prendre des mesures lui accordant un avantage personnel ou professionnel futur après la cessation de son mandat et de ses fonctions.*

*6. L'élu local participe avec assiduité aux réunions de l'organe délibérant et des instances au sein desquelles il a été désigné.*

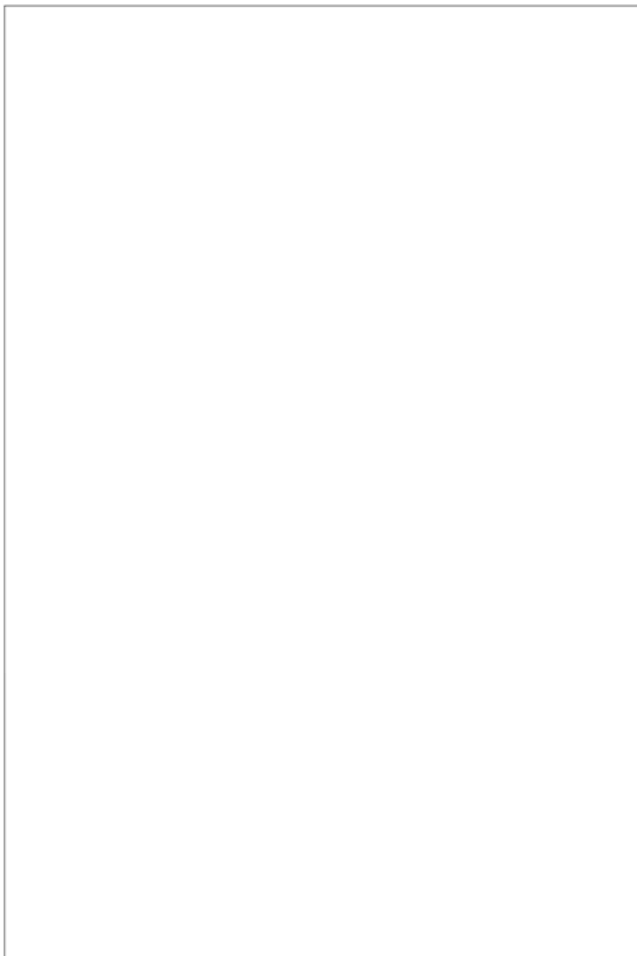
*7. Issu du suffrage universel, l'élu local est et reste responsable de ses actes pour la durée de son mandat devant l'ensemble des citoyens de la collectivité territoriale, à qui il rend compte des actes et décisions pris dans le cadre de ses fonctions.*

Veillez, dans l'encadré ci-dessous, détailler le plus précisément possible votre situation et la disposition de la Charte qui vous conduit à saisir la référente déontologue :

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



#### 4) Comment joindre les pièces nécessaires à la compréhension de votre question ?

Pour faciliter l'examen de votre dossier, toutes pièces complémentaires accompagnant le présent formulaire de saisine devront être adressées :

- Soit par courriel à une adresse dédiée en indiquant, dans l'objet de cette saisine, le terme « CONFIDENTIEL » ;
- ou sous double enveloppes :
  - o une enveloppe extérieure envoyée à l'adresse suivante :  
Association des Maires d'Indre-et-Loire  
34 place de la Préfecture – BP 62028  
37020 Tours Cedex 01
  - o et une enveloppe intérieure fermée contenant tous les éléments de la saisine sur laquelle figurera EXCLUSIVEMENT la mention suivante :  
« CONFIDENTIEL – A l'attention de Mme Catherine CHAMPRENAULT –  
Référénte déontologue des élus ».

DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

Annexe 2 - Délibération 2023-08-03

**CONVENTION CS 06**

**DOCUMENT A NE PAS MODIFIER SANS AVIS JURIDIQUE PRÉALABLE  
POUR TOUTE MODIFICATION, SE RAPPROCHER DE L'APPUI JURIDIQUE RÉGIONAL**



Nom du chargé de projets : Mr Frédéric GENDRON  
N° de dossier : DA28/048822

Commune de **MONTS**  
Département de **INDRE ET LOIRE**

Ligne électrique souterraine HTAS 3x240 Cu – 2<sup>ème</sup> Catégorie 20 kV  
(tension et le tracé)

**CONVENTION DE SERVITUDES**

Entre les soussignés :

**Enedis**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 270 037 000 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 808 442, ayant son siège social Tour Enedis - 34 place des Corolles - 92079 Paris La Défense Cedex, Représentée par Le Directeur régional de la DR Centre Val de Loire, 45 Avenue Stendhal – BP 436 – 37204 TOURS Cédex 3, dûment habilité à cet effet,

Désignée ci-après par l'appellation « Enedis »

D'une part,

Et

**Commune de MONTS (37260) – Mairie – 2 Rue Maurice Ravel**

Représentée par Monsieur Laurent RICHARD, Maire

Agissant en qualité de propriétaire des chemins ruraux et communaux sis à **MONTS (37120) Chemin Rural n°29 de la Maquinière**

Désignée ci-après par l'appellation "le propriétaire" ;

D'autre part,

**CONVENTION CS 06**

**DOCUMENT A NE PAS MODIFIER SANS AVIS JURIDIQUE PRÉALABLE  
POUR TOUTE MODIFICATION, SE RAPPROCHER DE L'APPUI JURIDIQUE RÉGIONAL**

Il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-après désignée(s) lui appartient/ appartient

| Commune      | Section(s) | Numéro(s) | Lieux-dits | Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt...) |
|--------------|------------|-----------|------------|--|
| <b>MONTS</b> |            |           |            | <b>Chemin Rural N°29</b>   |

Le propriétaire déclare en outre, conformément aux articles R323-7 et suivants du Code de l'énergie, que la/les parcelle(s) ci-dessus désignée(s) est/sont actuellement (\*) :

— Exploité(e) par lui-même

— Exploité(e) par M ..... habitant à ..... qui sera indemnisé directement par Enedis en vertu du dit décret s'il l/les exploite lors de la construction des ouvrages. Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur

— Non exploitée(s)

(\* ne concerne que les parcelles boisées ou forestières et les terrains agricoles : rayer les mentions inutiles)

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité tant par les articles L323-3 et suivants du Code de l'énergie que par les articles R323-7 et suivants du même code, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis et à titre de reconnaissance de ces droits, sont convenues de ce qui suit :

**ARTICLE 1 - Droits de servitude consentis au distributeur**

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur la/les parcelle(s), ci-dessus désignées, le propriétaire reconnaît à Enedis, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

- 1/ Etablir à demeure dans une bande de 3 mètres de large, 1 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 320 mètres ainsi que ses accessoires
- 2/ Etablir si besoin des bornes de repérage
- 3/ Encastrer un ou plusieurs coffrets(s) et/ou ses accessoires, notamment dans un mur, un muret ou une façade, avec pose d'un câble en tranchée et/ou sur façade de 0 mètres
- 4/ Effectuer l'élagage, l'entèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur, notamment le décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (codifié aux articles R554-19 et suivants du Code de l'environnement).
- 5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

CONVENTION CS 06

**DOCUMENT A NE PAS MODIFIER SANS AVIS JURIDIQUE PREALABLE  
POUR TOUTE MODIFICATION, SE RAPPROCHER DE L'APPUI JURIDIQUE REGIONAL.**

Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

**ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire**

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1<sup>er</sup>.

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup>, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations

Il pourra toutefois :

- élever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l(es) ouvrage(s) visé(s) à l'article 1<sup>er</sup>, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur

- planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.

**ARTICLE 3 - Indemnité**

**3.1/** A titre de compensation forfaitaire et définitive des préjudices spéciaux de toute nature résultant de l'exercice des droits reconnus à l'article 1<sup>er</sup>, Enedis s'engage à verser lors de l'établissement de l'acte notarié prévu à l'article 7 ci-après, au propriétaire et/ou l'exploitant, qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de VINGT euros (*inscrire la somme en toutes lettres*).

*Si plusieurs propriétaires, merci de préciser ci-après la répartition de l'indemnité entre les différentes personnes :*

Dans le cas des terrains agricoles, cette indemnité sera évaluée sur la base des protocoles agricoles<sup>1</sup> conclus entre la profession agricole et Enedis, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

**3.2/** Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages d'arbres indemnisés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire soit à l'exploitant, fixée à l'amiable, ou à défaut d'accord par le tribunal compétent.

**ARTICLE 4 – Responsabilités**

<sup>1</sup> Protocoles « dommages permanents » et « dommages instantanés » relatifs à l'implantation et aux travaux des lignes électriques aériennes et souterraines situées en terrains agricoles

CONVENTION CS 06

**DOCUMENT A NE PAS MODIFIER SANS AVIS JURIDIQUE PREALABLE  
POUR TOUTE MODIFICATION, SE RAPPROCHER DE L'APPUI JURIDIQUE REGIONAL.**

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

**ARTICLE 5- Litiges**

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

**ARTICLE 6 - Entrée en application**

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les parties. Elle est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question à l'article 1<sup>er</sup> ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

Eu égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

**ARTICLE 7 - Formalités**

La présente convention ayant pour objet de conférer à Enedis des droits plus étendus que ceux prévus par les articles L323-3 et suivants du Code de l'énergie, elle pourra être régularisée, en vue de sa publication au service de la publicité foncière, par acte authentique devant notaire, les frais dudit acte restant à la charge d'Enedis.

Le propriétaire s'engage, dès maintenant, à porter la présente convention à la connaissance des personnes, qui ont ou qui acquièrent des droits sur les parcelles traversées par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

Il s'engage, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif aux parcelles concernées, par les ouvrages électriques définis à l'article 1<sup>er</sup>, les termes de la présente convention.

Fait en QUATRE EXEMPLAIRES,

A....., le .....

A ....., le .....

(1) LE PROPRIETAIRE

(1) Enedis

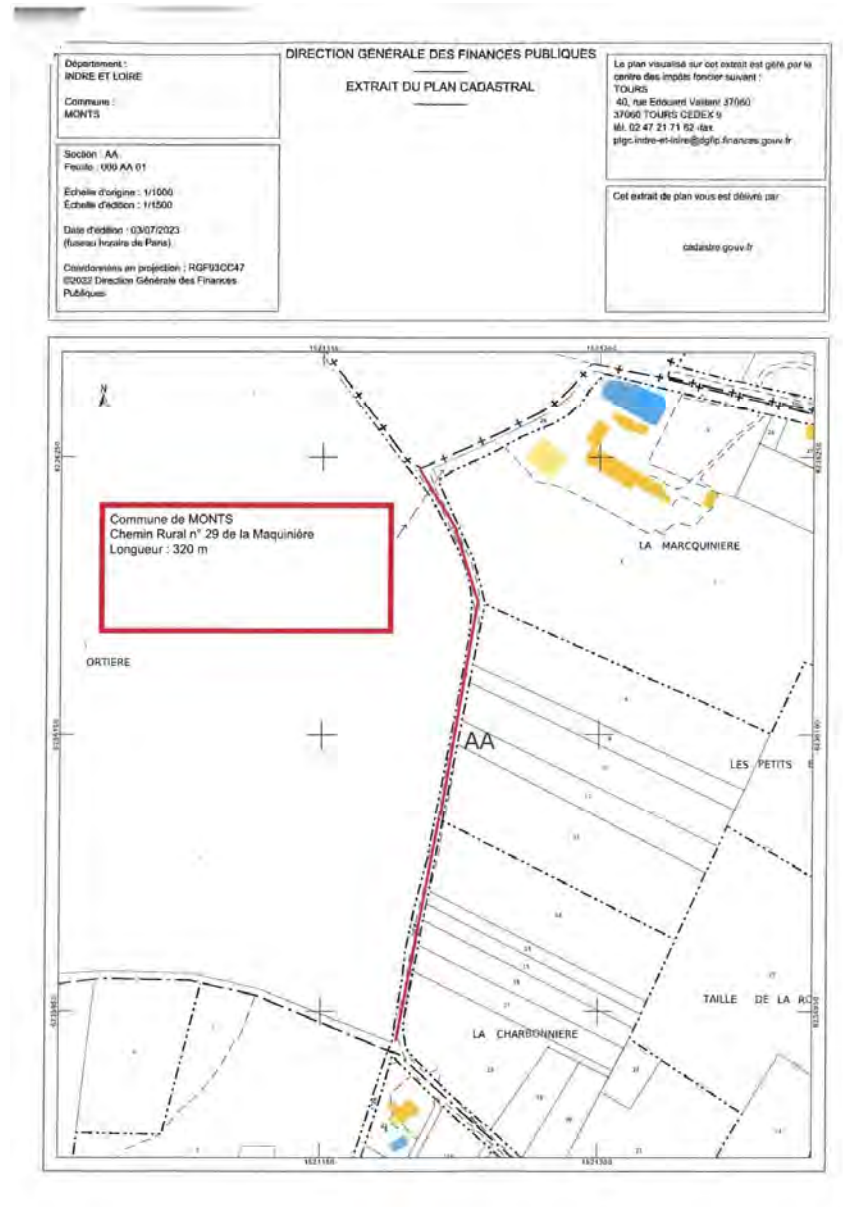
Commune de MONTS

Monsieur Laurent RICHARD, Maire

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « LU et APPROUVE »



DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

## Annexe 3 - Délibération 2023-08-04



### CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE PARCELLES COMMUNALES Au profit de l'association Cross and Dog 37

Entre les soussignés,

D'une part,

La **Commune de Monts**, dont le siège est fixé Hôtel de Ville 2 rue Maurice Ravel 37260 MONTS, identifiée sous le numéro de SIREN 231 701 592, Représentée par Monsieur Laurent RICHARD, Maire, dûment habilité à signer la présente convention par la délibération du Conseil Municipal n°2023.08.04 en date du 26 septembre 2023, Ci-après dénommée « la ville »,

Et d'autre part,

L'**association « Cross and Dog 37 »**, dont le siège est fixé 14 rue du Servoet 37260 MONTS, identifiée sous le numéro W372019382 et n° de SIRET : 92 282 954 400 019. Représentée par Madame Becker Vanessa, Président, dûment habilité à signer la présente convention. Ci-après dénommée « l'association »,

*Il a été convenu ce qui suit :*

#### I – EXPOSÉ

La Commune de MONTS, dans le cadre de son Agenda 21 municipal, a pour objectif de développer la participation citoyenne et de favoriser l'échange et la rencontre autour des projets fédérateurs.

C'est dans ce but et en partenariat avec l'Association Cross and Dog 37, que la Municipalité souhaite développer un projet de parcours pour chien. Pour mener à bien ce projet, l'association a obtenue une autorisation d'utilisation de la parcelle boisée cadastré AZ 79.

#### ACTIVITÉS ET OBJECTIFS DE L'ASSOCIATION

L'association a pour but la promotion, l'organisation et le développement des sports canins unissant un chien et un humain dans le même effort sportif. La sociabilisation et le bien-être du chien sont les mots d'ordres de cette association qui pratique le cani cross, le cani-VTT et le cani-trottinette sur Monts et ses alentours aussi bien en loisirs qu'en compétition.

#### II – CONVENTION

##### Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les modalités du partenariat entre la Ville et l'Association pour la mise à disposition de parcelle communale dans le but de réaliser un parcours sportif canin.

1



Elle constitue une autorisation d'occupation du domaine public accordée à l'Association à titre gracieux pour lui permettre d'y mener les activités décrites dans l'article 4 de la présente convention et conformes à ses statuts.

##### Article 2 – Désignation de la parcelle

La Ville met à disposition de l'Association la parcelle cadastrée AZ 79 pour une surface de 25790 m<sup>2</sup>, située rue du Buisson à MONTS telle que figurée sur le plan et les extraits cadastraux annexés à la présente convention.

##### Article 3 – Durée de la convention

La présente convention est conclue à compter de sa date de signature par les parties pour une durée d'un an reconductible par signature tous les ans.

##### Article 4 – Engagements

###### Engagements de la ville

La Ville de MONTS s'engage à :

- Mettre à disposition la parcelle susvisée en l'état sans réalisation d'un parking,
- Procéder à un nettoyage annuel de la végétation sur le cheminement, si besoin avéré par le responsable des Espace Public
- Procéder à la mise en sécurité des arbres sur le cheminement identifié, tout en sachant qu'il s'agit d'un espace boisé et qu'il est impossible de contrôler tous les arbres.

###### Engagements de l'association

L'Association s'engage à :

- Transmettre chaque année son rapport d'activité à la Ville de MONTS. Au vu de ce rapport et d'une possible visite sur site, les représentants de la Ville jugeront de l'opportunité de reconduire ou de résilier la convention,
- Être responsable de l'ouverture et de la fermeture du site et veiller à verrouiller le portillon,
- Jouir des lieux paisiblement et mener ses activités dans le souci de ne pas gêner le voisinage, notamment le week-end et en soirée,
- Organiser sur le site les activités générées par un espace de promenade canin, sur la base d'un fonctionnement participatif, collectif et pédagogique,
- Organiser le nettoyage du terrain et gérer les déchets sur celui-ci
- Ramasser les déjections canines
- Veillez à ne pas gêner la circulation par un stationnement gênant.
- Respecter les zones de végétaux à préserver, indiquer par le Service Espace Publique, en interdisant leur accès aux chiens.

Toutes activités autres que celles définies ci-dessus, notamment de nature commerciale et publicitaire, sont interdites sans autorisation préalable de la Ville de MONTS.

L'Association s'engage à ce que la parcelle soit utilisée exclusivement à l'activité du Cross And Dog 37. En aucun cas, elle ne pourra être utilisée et/ou attribuée à titre individuel.

**Les Feux et Barbecue sont strictement interdit !**

**Tout prélèvement de végétaux est strictement interdit !**

2

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



**Article 5 – Conditions de mise à disposition**

Le service Associations de la Ville de MONTS sera le correspondant de l'Association.  
L'Association sera représentée par son Président.

Cette mise à disposition gratuite est consentie uniquement au titre du bénéficiaire et n'est en aucun cas cessible. La parcelle sera mise à disposition de l'Association, pour un usage de gestion d'un Cani cross associatif, conformément aux activités décrites dans l'exposé et aux recommandations émises par la Ville de MONTS, explicitées dans la présente convention.

L'Association prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune réparation ni amélioration.

Un état des lieux sera établi par les deux parties à la date de début et à la date de fin de l'effet de la présente convention.

Tout changement du projet devra être discuté avec la Ville de MONTS.

Toute modification est strictement interdite.

En cas de mauvais état constaté la Ville de MONTS se réserve le droit d'interdire l'utilisation du site jusqu'à éventuelles réparations ou remises en état.

Lorsque la convention arrivera à son terme, si au moins une des deux parties ne souhaite pas la reconduire, l'association s'engage à laisser le terrain propre et en bon état.

Dans tous les cas, l'Association ne pourra prétendre à aucune indemnité.

En raison de contraintes techniques, le site pourra parfois être rendu indisponible pour l'usage de l'Association. Dans ce cas, la Ville se charge de prévenir les représentants de l'Association.

La Ville de MONTS et l'Association seront soumis pendant la durée de la mise à disposition aux obligations résultant de la loi. La Ville de MONTS peut disposer à titre exceptionnel à tout ou partie du site pour une durée brève. Elle en aura informé l'Association par courrier, huit jours avant.

**Article 6 – Respect de critères environnementaux sur le site**

Un niveau élevé de respect de l'environnement est demandé par la Ville de Monts, qui devra se traduire notamment de la manière suivante :

- bannissement de tous produits phytosanitaires, pesticides et engrais chimiques,
- interdiction des activités susceptibles de polluer le sol,
- interdiction de brûlage de végétaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

**Article 7 – Dispositions relatives à la sécurité**

L'Association s'engage à respecter toutes consignes de sécurité qui lui seront données par la Ville de MONTS. Elle reconnaît avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité et s'engage à les faire respecter, conformément au Code général des collectivités territoriales et au Règlement Sanitaire Départemental.



L'Association sera rendue responsable des dommages de toute natures imputables à l'utilisation qu'elle fera de la parcelle et des équipements mis en place par la Ville de MONTS. Elle transmettra à cet effet à la Ville de MONTS les polices d'assurance qu'elle aura souscrites.

En cas de dommage l'association devra supporter en durée et en occupation de terrain, la réalisation de travaux que la Ville de MONTS jugera nécessaire sans pouvoir prétendre à une indemnisation sous quelque forme que ce soit.

**Article 8 – Responsabilité et assurances**

L'Association devra s'assurer contre tous les risques pouvant résulter de ses activités et de son occupation en analogie à une location (responsabilité civil, incendie, etc...). L'Association devra souscrire un contrat d'assurance vol pour ses effets matériels, mobiliers..., ainsi que ceux achetés par la Ville de MONTS, mis à sa disposition et qui sont sous sa responsabilité.

L'Association devra transmettre en début de chaque année, son attestation d'assurance à la Ville. Cette attestation sera annexée à la présente convention.

En cas de sinistre, il conviendra d'aviser impérativement la Commune, en donnant une copie du dossier de déclaration effectué auprès de l'assureur de l'Association, à la Mairie de MONTS.

Les activités de l'Association se feront sous l'entière responsabilité de celle-ci. La Ville de MONTS se dégage de toute responsabilité en cas de pratique libre d'activité non encadrée, ainsi que dans le cas d'utilisation du site non prévue par la présente convention.

En aucun cas, la responsabilité de la Ville de MONTS ne pourra être engagée, y compris en matière de santé et d'hygiène.

**Article 9 – Conditions de modification et de résiliation de la convention**

**Modification de la convention**

La présente convention peut être modifiée par voie d'avenant signé par les deux parties. Les avenants sont annexés à la convention initiale.

Toutes modifications de la convention devront faire l'objet d'un avenant. Les annexes pourront être mises à jour par courrier simple.

A défaut d'exécution de l'une des clauses de cette convention et un mois après mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet, la convention sera résiliée de plein droit à la demande de la Ville de MONTS.

**Résiliation de la convention**

La présente convention pourra être résiliée par la Ville ou par l'Association :

- Par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois mois,
- En cas de force majeure ou de motifs sérieux tenant au bon fonctionnement du service public ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des parties de l'une de ses obligations,
- En cas de dissolution de l'association.

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



**Article 10 – Règlement des litiges**

En cas de litige relatif à l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable à leur différent préalablement à tout recours contentieux.

En cas d'échec du règlement amiable, les litiges liés à l'application de la convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif d'Orléans.

Fait à MONTS, en deux exemplaires originaux, le

**Le Président de l'association,**  
Vanessa BECKER

**Le Maire,**  
Laurent RICHARD



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Hafedha KAAB  
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
Signé électroniquement le 26/04/2023 08:52:35

Willy Freulon  
DIRECTEUR ADMINISTRATIF ET FINANCIER  
VALLOIRE HABITAT  
Signé électroniquement le 02/05/2023 15:23:10

CONTRAT DE PRÊT

N° 146704

Entre

VALLOIRE HABITAT - n° 000262892

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Procédure de signature électronique  
Caisse des dépôts et consignations  
Centre-Val-de-Loire  
N° 000262892

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Firmit - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

1/25



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

Entre

VALLOIRE HABITAT, SIREN n°: 086180387, sis(e) 24 RUE DU POT DE FER BP 1717 45007  
ORLEANS CEDEX 1,

Ci-après indifféremment dénommé(e) « VALLOIRE HABITAT » ou « l'Emprunteur »,

DE PREMIÈRE PART,

et :

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial créé par la loi du 28  
avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, sise 56 rue  
de Lille, 75007 PARIS,

Ci-après indifféremment dénommée « la Caisse des Dépôts », « la CDC » ou « le Prêteur »

DE DEUXIÈME PART,

Indifféremment dénommé(e)s « les Parties » ou « la Partie »

Procédure de signature électronique  
Caisse des dépôts et consignations  
Centre-Val-de-Loire  
N° 000262892

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Firmit - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

2/25

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

PRÉAMBULE

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays : la Caisse des Dépôts assure ses missions d'intérêt général en appui des politiques publiques, nationales et locales, notamment au travers de sa direction, la Banque des Territoires (ci-après « Banque des Territoires »).

La Banque des Territoires accompagne les grandes évolutions économiques et sociétales du pays. Ses priorités s'inscrivent en soutien des grandes orientations publiques au service de la croissance, de l'emploi et du développement économique et territorial du pays.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

SOMMAIRE

|            |   |      |
|------------|---|------|
| ARTICLE 1  | OBJET DU PRÊT   | P.5  |
| ARTICLE 2  | PRÊT  | P.5  |
| ARTICLE 3  | DURÉE TOTALE  | P.5  |
| ARTICLE 4  | TAUX EFFECTIF GLOBAL  | P.5  |
| ARTICLE 5  | DÉFINITIONS   | P.6  |
| ARTICLE 6  | CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT | P.9  |
| ARTICLE 7  | CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT       | P.10 |
| ARTICLE 8  | MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT                        | P.10 |
| ARTICLE 9  | CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT              | P.12 |
| ARTICLE 10 | DÉTERMINATION DES TAUX  | P.13 |
| ARTICLE 11 | CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS                                   | P.14 |
| ARTICLE 12 | AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL                         | P.15 |
| ARTICLE 13 | RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES   | P.15 |
| ARTICLE 14 | COMMISSIONS, PENALITÉS ET INDEMNITÉS                              | P.15 |
| ARTICLE 15 | DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR                       | P.16 |
| ARTICLE 16 | GARANTIES   | P.19 |
| ARTICLE 17 | REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES          | P.19 |
| ARTICLE 18 | RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES                          | P.22 |
| ARTICLE 19 | DISPOSITIONS DIVERSES   | P.22 |
| ARTICLE 20 | DROITS ET FRAIS   | P.24 |
| ARTICLE 21 | NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL                    | P.24 |
| ARTICLE 22 | ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE                 | P.24 |
| ANNEXE     | CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE            |      |

L' ANNEXE EST UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT**

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération MONTS - LES JARDINS DE BOIS CANTIN PLS, Parc social public, Acquisition en VEFA de 32 logements situés RUE DE BOIS CANTIN 37250 MONTS.

**ARTICLE 2 PRÊT**

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de trois millions quatre-cent-dix-huit mille euros (3 418 000,00 euros) constitué de 3 Lignes du Prêt.

Ce Prêt est destiné au financement de l'opération visée à l'Article « **Objet du Prêt** » et selon l'affectation suivante :

- CPLS Complémentaire au PLS 2023, d'un montant d'un million cent-quatre-vingt-cinq mille euros (1 185 000,00 euros) ;
- PLS PLSDD 2023, d'un montant d'un million cent-trente-neuf mille euros (1 139 000,00 euros) ;
- PLS foncier PLSDD 2023, d'un montant d'un million quatre-vingt-quatorze mille euros (1 094 000,00 euros) ;

Le montant de chaque Ligne du Prêt ne pourra en aucun cas être dépassé et il ne pourra pas y avoir de fongibilité entre chaque Ligne du Prêt.

**ARTICLE 3 DURÉE TOTALE**

Le Contrat entre en vigueur suivant les dispositions de l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » pour une durée totale allant jusqu'au paiement de la dernière échéance du Prêt. Le présent Contrat n'est en aucun cas susceptible de renouvellement ou reconduction tacite.

**ARTICLE 4 TAUX EFFECTIF GLOBAL**

Le Taux Effectif Global (TEG) ainsi que le taux de période applicable au Prêt, figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », sont donnés en respect des dispositions de l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier.

Le TEG de chaque Ligne du Prêt est calculé pour leur durée totale sans remboursement anticipé, sur la base du taux d'intérêt initial auquel s'ajoutent les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, nécessaires à l'octroi du Prêt.

L'Emprunteur reconnaît que, conformément à la réglementation en vigueur, le TEG susmentionné, calculé selon un mode proportionnel au taux de période établi à partir d'une période de mois normalisés et rapporté à une année civile, est fourni en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - La Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

5/25



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

L'Emprunteur reconnaît avoir procédé personnellement à toutes les estimations et investigations qu'il considère nécessaires pour apprécier le coût total de chaque Ligne du Prêt et reconnaît avoir obtenu tous les renseignements nécessaires de la part du Prêteur.

Pour l'avenir, le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément pour chaque Ligne du Prêt que :

- le TEG du fait des particularités de taux notamment en cas de taux variable, ne peut être fourni qu'à titre indicatif ;
- le calcul est effectué sur l'hypothèse d'un unique Versement, à la date de signature du Contrat qui vaut, pour les besoins du calcul du TEG, date de début d'amortissement théorique du Prêt.

Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance. Les éventuels frais de garantie, visés ci-dessus, sont intégrés pour le calcul du TEG sur la base du montage de garantie prévu à l'Article « **Garanties** ».

**ARTICLE 5 DÉFINITIONS**

Pour l'interprétation et l'application du Contrat, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

Les « **Autorisations** » désignent tout agrément, permis, certificat, autorisation, licence, approbation, notariatisation ou enregistrement.

Le « **Contrat** » désigne le présent Contrat de Prêt, son annexe et ses éventuels avenants.

La « **Courbe de Taux de Swap Euribor** » désigne la courbe formée par la structure par termes des Taux de Swap Euribor.

En cas d'absence de publication de ces taux pour une maturité donnée, la Courbe de Taux de Swap Euribor sera déterminée par interpolation linéaire réalisée à partir des Taux de Swap Euribor (taux swap « ask ») publiés pour une durée immédiatement inférieure et de ceux publiés pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Courbe de Taux de Swap Inflation** » désigne la courbe formée par la structure par termes des Taux de Swap Inflation.

En cas d'absence de publication de ces taux pour une maturité donnée, la Courbe de Taux de Swap Inflation sera déterminée par interpolation linéaire réalisée à partir des Taux de Swap Inflation (taux swap « ask ») publiés pour une durée immédiatement inférieure et de ceux publiés pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Date de Début de la Phase d'Amortissement** » correspond au premier jour du mois suivant la Date d'Effet du Contrat additionnée, dans le cas d'une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, de la Durée de la Phase de Préfinancement.

Les « **Dates d'Échéances** » correspondent, pour une Ligne du Prêt, aux dates de paiement des intérêts et/ou de remboursement du capital pendant la Phase d'Amortissement.

Selon la périodicité choisie, la date des échéances est déterminée à compter de la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - La Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

6/25

## DÉLIBÉRATIONS

### COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



#### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Date d'Effet** » du Contrat est la date de réception, par le Prêteur, du Contrat signé par l'ensemble des Parties et ce, dès lors que la (ou les) condition(s) stipulé(s) à l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » a (ont) été remplie(s).

La « **Date Limite de Mobilisation** » correspond à la date de fin de la Phase de Mobilisation d'une Ligne du Prêt et est fixée soit deux mois avant la date de première échéance si la Ligne du Prêt ne comporte pas de Phase de Préfinancement, soit au terme de la Durée de la Phase de Préfinancement si la Ligne du Prêt comporte une Phase de Préfinancement.

La « **Durée de la Ligne du Prêt** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Échéance.

La « **Durée totale du Prêt** » désigne la durée comprise entre le premier jour du mois suivant sa Date d'Effet et la dernière Date d'Échéance.

La « **Durée de la Phase d'Amortissement de la Ligne du Prêt** » désigne la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Échéance.

La « **Garantie** » est une sûreté accordée au Prêteur qui lui permet d'obtenir le paiement de sa créance en cas de défaillance de l'Emprunteur.

La « **Garantie publique** » désigne l'engagement par lequel une collectivité publique accorde sa caution à l'Emprunteur en garantissant au Prêteur le remboursement de la Ligne du Prêt en cas de défaillance de sa part.

L'« **Index** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué en vue de déterminer le taux d'intérêt.

L'« **Index Livret A** » désigne le taux du Livret A, exprimé sous forme de taux annuel, calculé par les pouvoirs publics sur la base de la formule en vigueur décrite à l'article 3 du règlement n°86-13 modifié du 14 mai 1986 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière relatif à la rémunération des fonds reçus par les établissements de crédit.

A chaque Révision de l'Index Livret A, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant la nouvelle valeur applicable à la prochaine Date d'Échéance. En cas d'indisponibilité temporaire de l'Index, l'Emprunteur ne pourra remettre en cause la Consolidation de la Ligne du Prêt ou retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux Dates d'Échéances contractuelles, sur la base du dernier Index publié et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

Si le Livret A servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du Prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le Prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'Emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

Le « **Jour ouvré** » désigne tout jour de la semaine autre que le samedi, le dimanche ou jour férié légal.

La « **Ligne du Prêt** » désigne la ligne affectée à la réalisation de l'opération ou à une composante de celle-ci. Elle correspond à un produit déterminé et donne lieu à l'établissement d'un tableau d'amortissement qui lui est propre. Son montant correspond à la somme des Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation auquel sont ajoutés le cas échéant, pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, les intérêts capitalisés liés aux Versements.

Caisses des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissesdesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

7/25



#### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Le « **Livret A** » désigne le produit d'épargne prévu par les articles L. 221-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Les « **Normes en matière de lutte contre la corruption** » signifient (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre la corruption, notamment celles contenues au titre III du livre IV du code pénal, à la section 3 du Chapitre II (« manquements au devoir de probité »), ainsi qu'à la section 1 du chapitre V (« corruption des personnes n'exerçant pas une fonction publique ») du titre IV, (ii) la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin II ; (iii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre la corruption dans la mesure où celles-ci sont applicables.

Le « **Pays Sanctionné** » signifie tout pays ou territoire faisant l'objet, au titre des Réglementations Sanctions, de restrictions générales relatives aux exportations, importations, financements ou investissements.

La « **Phase d'Amortissement pour une Ligne du Prêt sans Phase de Préfinancement** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la période débutant au premier jour du mois suivant la Date d'Effet, durant laquelle l'Emprunteur rembourse le capital prêté dans les conditions définies à l'Article « **Règlement des Échéances** », et allant jusqu'à la dernière Date d'Échéance.

La « **Phase de Différé d'Amortissement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la période durant laquelle l'Emprunteur ne règle que des échéances en intérêts. Son début coïncide avec le début de la Phase d'Amortissement.

La « **Phase de Mobilisation pour une Ligne du Prêt sans Phase de Préfinancement** » désigne la période débutant dix (10) Jours ouvrés après la Date d'Effet et s'achevant 2 mois avant la date de première échéance de la Ligne du Prêt. Durant cette phase, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer des demandes de Versement.

Le « **Prêt** » désigne la somme mise à disposition de l'Emprunteur sous la forme d'une ou plusieurs Lignes du Prêt. Son montant ne peut pas excéder celui stipulé à l'Article « **Prêt** ».

Le « **Prêt Locatif Social** » (PLS) est destiné, selon les conditions prévues à l'article R. 331-17 du Code de la construction et de l'habitation, à l'acquisition, à la construction et à l'amélioration de logements locatifs sociaux.

Le « **Complémentaire au Prêt Locatif Social** » (CPLS) est un Prêt permettant de compléter le financement d'un Prêt Locatif Social (PLS) pour finaliser une opération, dans la limite de 49 % du coût total (minoré des fonds propres, subventions et Prêts divers).

La « **Réglementation relative à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT)** » signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent, notamment celles contenues au Livre III, titre II « Des autres atteintes aux biens » du Code pénal, et relatives à la lutte contre le financement du terrorisme, notamment celles contenues au Livre IV, Titre II « Du Terrorisme » du Code pénal ainsi que celles contenues au Livre V, Titre VI « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes, les loteries, jeux et paris prohibés et l'évasion et la fraude fiscale » du Code monétaire et financier et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme dans la mesure où celles-ci sont applicables.

Caisses des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissesdesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

8/25



DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Réglementation Sanctions** » signifie les mesures restrictives adoptées, administrées, imposées ou mises en œuvre par le Conseil de Sécurité des Nations Unies et/ou l'Union Européenne et/ou la République Française au travers de la Direction Générale du Trésor (DGT) et/ou le gouvernement américain au travers de l'Office of Foreign Assets Control (OFAC) du Trésor américain et/ou toute autre autorité équivalente prononçant des mesures restrictives, dans la mesure où celles-ci sont applicables.

La « **Révision** » consiste à prendre en compte la nouvelle valeur de l'Index de référence selon les modalités de révision ci-dessous :

La « **Double Révisabilité** » (DR) signifie que, pour une Ligne du Prêt, le taux d'intérêt actuariel annuel ainsi que le taux de progressivité des échéances sont révisés en cas de variation de l'Index.

Le « **Taux de Swap Euribor** » désigne à un moment donné, en euro et pour une maturité donnée, le taux fixe en fine qui sera échangé contre l'Index Euribor par référence aux taux composites Bloomberg pour la Zone euro disponibles pour les maturités allant de 1 à 50 ans (taux swap « ask »), tels que publiés sur les pages Bloomberg accessibles à l'aide de la fonction «IRSB», ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Thomson Reuters ou d'autres contributeurs financiers agréés qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

Le « **Taux de Swap Inflation** » désigne, à un moment donné et pour une maturité donnée, le taux (exprimé en pourcentage ou en points de base par an) fixe zéro coupon (déterminé lors de la conclusion d'un contrat de swap) qui sera échangé contre l'inflation cumulée sur la durée du swap, par référence aux taux London composites swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans (taux swap « ask »), tels que publiés sur les pages Bloomberg accessibles à l'aide des codes «FRSWI1 Index» à «FRSW50 Index», ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Thomson Reuters ou d'autres contributeurs financiers agréés qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

La « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » désigne, pour une Ligne du Prêt, à une date donnée, la valeur actualisée de chacun des flux de Versements et de remboursements en principal et intérêts restant à courir.

Dans le cas d'un Index révisable ou variable, les échéances seront recalculées sur la base de scénarios déterminés :

- sur la Courbe de Taux de Swap Euribor dans le cas de l'Index Euribor ;
- sur la Courbe de Taux de Swap Inflation dans le cas de l'Index Inflation ;
- sur une combinaison des Courbes de Taux de Swap des indices de référence utilisés au sein des formules en vigueur, dans le cas des Index Livret A ou LEP.

Les échéances calculées sur la base du taux fixe ou des scénarios définis ci-dessus, sont actualisées sur la Courbe de Taux de Swap Euribor zéro coupon.

Les courbes utilisées sont celles en vigueur le jour du calcul des sommes dues.

Le « **Versement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la mise à disposition de l'Emprunteur de tout ou partie du montant en principal de la Ligne du Prêt.

**ARTICLE 6** CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT

Le présent contrat et l'annexe devront être retournés signés au Prêteur

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

9/25



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- soit par courrier : le Contrat devra alors être dûment complété, paraphé à chaque page et signé à la dernière page ;
- soit électroniquement via le site [www.banquedesterritoires.fr](http://www.banquedesterritoires.fr) si l'Emprunteur a opté pour la signature électronique : la signature sera alors apposée électroniquement sans qu'il soit besoin de parapher les pages.

Le contrat prendra effet à la date de réception du Contrat signé par l'ensemble des Parties et après réalisation, à la satisfaction du Prêteur, de la (ou des) condition(s) ci-après mentionnée(s).

A défaut de réalisation de cette (ou de ces) condition(s) à la date du **20/07/2023** le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenue.

La prise d'effet est subordonnée à la réalisation de la (ou des) condition(s) suivante(s) :

- la production de (ou des) acte(s) conforme(s) habilitant le représentant de l'Emprunteur à intervenir au présent contrat.

**ARTICLE 7** CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Il est précisé que le Versement d'une Ligne du Prêt est subordonné au respect des dispositions suivantes :

- que l'autorisation de prélèvement soit retournée au Prêteur signée par un représentant de l'Emprunteur habilité ;
- qu'il n'y ait aucun manquement de l'Emprunteur à l'un quelconque des engagements prévus à l'Article « **Déclarations et Engagements de l'Emprunteur** » ;
- qu'aucun cas d'exigibilité anticipée, visé à l'Article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** », ne soit survenu ou susceptible de survenir ;
- que l'Emprunteur ne soit pas en situation d'impayé, de quelque nature que ce soit, vis-à-vis du Prêteur ;
- que l'Emprunteur justifie au Prêteur l'engagement de l'opération financée tel que précisé à l'Article « **Mise à Disposition de chaque Ligne du Prêt** » ;
- que l'Emprunteur produise au Prêteur la (ou les) pièce(s) suivante(s) :
  - Contrat de prêt(s) signé de l'ensemble des parties
  - Garantie(s) conforme(s)

A défaut de réalisation des conditions précitées au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date souhaitée pour le premier Versement, le Prêteur sera dans l'impossibilité de procéder au Versement des fonds à cette date.

**ARTICLE 8** MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

10/25

Document communiqué en vertu de la loi n° 625 du 6 août 2016 relative à l'accès à l'information

Document communiqué en vertu de la loi n° 625 du 6 août 2016 relative à l'accès à l'information

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



**CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS**

Chaque Ligne du Prêt est mise à disposition pendant la Phase de Mobilisation du Contrat. Les Versements sont subordonnés au respect de l'Article « Conditions Suspensives au Versement de chaque Ligne du Prêt », à la conformité et à l'effectivité de la (ou des) Garantie(s) apportée(s), ainsi qu'à la justification, par l'Emprunteur, de l'engagement de l'opération financée notamment par la production de l'ordre de service de démarrage des travaux, d'un compromis de vente ou de toute autre pièce préalablement agréée par le Prêteur.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, un échéancier de Versements pour chaque Ligne du Prêt est proposé par le Prêteur à l'Emprunteur. Cet échéancier est positionné à la Date Limite de Mobilisation des fonds.

Le premier Versement est subordonné à la prise d'effet du Contrat et ne peut intervenir moins de dix (10) Jours ouvrés après la Date d'Effet et le dernier Versement doit intervenir avant la Date Limite de Mobilisation.

Il appartient à l'Emprunteur de s'assurer que l'échéancier de Versements correspond à l'opération financée ou de le modifier dans les conditions ci-après :  
- toute modification du ou des échéanciers de Versements doit être :  
- soit adressée par l'Emprunteur au Prêteur par lettre parvenue au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date de Versement prévue initialement.  
- soit réalisée par l'Emprunteur directement sur le site : [www.banquedes territoires.fr](http://www.banquedes territoires.fr) en respectant un délai de trois (3) Jours ouvrés entre la date de demande et la nouvelle date de réalisation du Versement souhaitée.

Le Prêteur se réserve le droit de requérir de l'Emprunteur les justificatifs de cette modification de l'échéancier.

A la date limite de mobilisation de chaque Ligne du Prêt, si la somme des Versements est inférieure au montant de la Ligne du Prêt, le montant de la Ligne du Prêt sera ramené au montant effectivement versé dans les conditions figurant à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt ».

En cas de retard dans le déroulement de l'opération, l'Emprunteur s'engage à avertir le Prêteur et à adapter le ou les échéanciers de Versements prévisionnels aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux.

Le Prêteur a la faculté, pour des raisons motivées, de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier de Versements voire de suspendre les Versements, sous réserve d'en informer préalablement l'Emprunteur par courrier ou par voie électronique.

Les Versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur l'accusé de réception transmis à l'Emprunteur à la prise d'effet du Contrat.

L'Emprunteur a la faculté de procéder à un changement de domiciliation en cours de Versement du Prêt sous réserve d'en faire la demande au Prêteur, par lettre parvenue au moins vingt (20) Jours ouvrés avant la nouvelle date de réalisation du Versement.

Le Prêteur se réserve, toutefois, le droit d'agréer les établissements teneurs des comptes ainsi que les catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les Versements.



**CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS**

**ARTICLE 9 CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT**

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

| Offre CDC                                      |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| Caractéristiques de la Ligne du Prêt           | CPLS                                     | PLS                                      | PLS foncier                              |  |
| Enveloppe                                      | Complémentaire au PLS 2023               | PLSDD 2023                               | PLSDD 2023                               |  |
| Identifiant de la Ligne du Prêt                | 5536575                                  | 5536574                                  | 5536573                                  |  |
| Montant de la Ligne du Prêt                    | 1 185 000 €                              | 1 139 000 €                              | 1 084 000 €                              |  |
| Commission d'instruction                       | 710 €                                    | 680 €                                    | 650 €                                    |  |
| Durée de la période                            | Annuelle                                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 |  |
| Taux de période                                | 4,11 %                                   | 4,11 %                                   | 4,11 %                                   |  |
| TEG de la Ligne du Prêt                        | 4,11 %                                   | 4,11 %                                   | 4,11 %                                   |  |
| Phase d'amortissement                          |  |  |  |  |
| Durée du différé d'amortissement               | 24 mois                                  | 24 mois                                  | 24 mois                                  |  |
| Durée  | 40 ans                                   | 40 ans                                   | 50 ans                                   |  |
| Index <sup>1</sup>                             | Livret A                                 | Livret A                                 | Livret A                                 |  |
| Marge fixe sur index                           | 1,11 %                                   | 1,11 %                                   | 1,11 %                                   |  |
| Taux d'intérêt <sup>2</sup>                    | 4,11 %                                   | 4,11 %                                   | 4,11 %                                   |  |
| Périodicité                                    | Annuelle                                 | Annuelle                                 | Annuelle                                 |  |
| Profil d'amortissement                         | Échéance prioritaire (intérêts différés) | Échéance prioritaire (intérêts différés) | Échéance prioritaire (intérêts différés) |  |
| Condition de remboursement anticipé volontaire | Indemnité actuarielle                    | Indemnité actuarielle                    | Indemnité actuarielle                    |  |
| Modalité de révision                           | DR                                       | DR                                       | DR                                       |  |
| Taux de progressivité de l'actuaire            | 0,5 %                                    | 0,5 %                                    | 0,5 %                                    |  |
| Mode de calcul des intérêts                    | Equivalent                               | Equivalent                               | Equivalent                               |  |
| Base de calcul des intérêts                    | 30 / 360                                 | 30 / 360                                 | 30 / 360                                 |  |

<sup>1</sup> A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 3 % (Livret A).  
<sup>2</sup> Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de taux de la Ligne du Prêt.

## DÉLIBÉRATIONS

### COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

#### ARTICLE 10 DÉTERMINATION DES TAUX

##### MODALITÉS D'ACTUALISATION DU TAUX VARIABLE

À chaque variation de l'Index, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables à la prochaine Date d'Échéance de chaque Ligne du Prêt.

Selon les caractéristiques propres à chaque Ligne du Prêt, l'actualisation du (ou des) taux applicable(s) s'effectue selon les modalités de révisions ci-après.

Le taux d'intérêt et, le cas échéant, le taux de progressivité de l'échéance indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », font l'objet d'une actualisation de leur valeur, à la Date d'Effet du Contrat, en cas de variation de l'Index.

Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision indiquées ci-après.

##### MODALITÉS DE RÉVISION DU TAUX VARIABLE

Pour chaque Ligne du Prêt révisée selon la modalité « Double Révisibilité », le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisés, comme indiqué ci-dessus, sont révisés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement puis à chaque Date d'Échéance de la Ligne du Prêt, dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (I') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule :  $I' = T + M$

où T désigne le taux de l'Index en vigueur à la date de Révision et M la marge fixe sur Index prévue à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » en vigueur à la Date d'Échéance de la Ligne du Prêt.

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la Durée de la Ligne du Prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et, le cas échéant, à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des échéances, est déterminé selon la formule :  $P' = (1+I) \cdot (1+P) / (1+I) - 1$

Les taux révisés s'appliquent au calcul des échéances relatives à la Phase d'Amortissement restant à courir.

En tout état de cause, en Phase d'Amortissement ainsi qu'en Phase de Préfinancement éventuel, le taux d'intérêt de chaque Ligne du Prêt ne saurait être négatif et le cas échéant sera ramené à 0 %.

##### SUBSTITUTION DE L'INDEX ET/OU AUTRE(S) INDICE(S) EN CAS DE DISPARITION DÉFINITIVE DE L'INDEX ET/OU AUTRE(S) INDICE(S)

L'Emprunteur reconnaît que les Index et les indices nécessaires à la détermination de la Courbe de Taux de Swap Euribor, de la Courbe de Taux de Swap Inflation et/ou le cas échéant de la Courbe de Taux OAT sont susceptibles d'évoluer en cours d'exécution du présent Contrat.  
En particulier,

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

13/25



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- si un Index ou un indice nécessaire à la détermination de la Courbe de Taux de Swap Inflation, de la Courbe de Taux de Swap Euribor et/ou le cas échéant de la Courbe de Taux OAT cesse d'être publié de manière permanente et définitive,

- s'il est publiquement et officiellement reconnu que ledit Index a cessé d'être représentatif du marché ou de la réalité économique sous-jacent qu'il entend mesurer ; ou

- si son administrateur fait l'objet d'une procédure de faillite ou de résolution ou d'un retrait d'agrément (ci-après désignés comme un « Événement »),

le Prêteur désignera l'indice qui se substituera à ce dernier à compter de la disparition effective de l'indice affecté par un Événement (ou à toute autre date antérieure déterminée par le Prêteur) parmi les indices de référence officiellement désignés ou recommandés, par ordre de priorité :

(1) par l'administrateur de l'indice affecté par un Événement ;

(2) en cas de non désignation d'un successeur dans l'administration de l'indice affecté par un Événement, par toute autorité compétente (en ce compris la Commission Européenne ou les pouvoirs publics) ; ou

(3) par tout groupe de travail ou comité mis en place ou constitué à la demande de l'une quelconque des entités visées au (1) ou au (2) ci-dessus comme étant le (ou les) indices de référence de substitution de l'indice affecté par un Événement, étant précisé que le Prêteur se réserve le droit d'appliquer ou non la marge d'ajustement recommandée.

Le Prêteur, agissant de bonne foi, pourra en outre procéder à certains ajustements relatifs aux modalités de détermination et de décompte des intérêts afin de préserver l'équilibre économique des opérations réalisées entre l'Emprunteur et le Prêteur.

En particulier, si l'Index Euribor est affecté par un Événement, le Prêteur pourra substituer au Taux de Swap Euribor le taux fixe in fine qui sera échangé contre l'indice de substitution choisi. L'indice de substitution et les éventuels ajustements y afférents seront notifiés à l'Emprunteur.

Afin de lever toute ambiguïté, il est précisé que le présent paragraphe (Substitution de l'Index – disparition permanente et définitive de l'Index et/ou autres indices) et l'ensemble de ses stipulations s'appliqueront mutatis mutandis à tout taux successeur de l'Index initial et/ou des autres indices initiaux qui serait à son tour affecté par un Événement.

#### ARTICLE 11 CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS

Les intérêts dus au titre de la période comprise entre deux Dates d'Échéances sont déterminés selon la ou les méthodes de calcul décrites ci-après.

Où (I) désigne les intérêts calculés à terme échu, (K) le capital restant dû au début de la période majoré, le cas échéant, du stock d'intérêts et (t) le taux d'intérêt annuel sur la période.

##### • Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « 30 / 360 » :

$$I = K \times [(1 + t) \text{ "base de calcul" } - 1]$$

La base de calcul « 30 / 360 » suppose que l'on considère que tous les mois comportent 30 jours et que l'année comporte 360 jours.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

14/25

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Pour chaque Ligne du Prêt, les intérêts seront exigibles selon les conditions ci-après.

Pour chaque Ligne du Prêt ne comportant pas de Phase de Préfinancement, les intérêts dus au titre de la première échéance seront déterminés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de Versement des fonds.

De la même manière, les intérêts dus au titre des échéances suivantes seront déterminés selon les méthodes de calcul ci-dessus et compte tenu des modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

### ARTICLE 12 AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL

Pour chaque Ligne du Prêt, l'amortissement du capital se fera selon le ou les profils d'amortissements ci-après.

Lors de l'établissement du tableau d'amortissement d'une Ligne du Prêt avec un profil « échéance prioritaire (intérêts différés) », les intérêts et l'échéance sont prioritaires sur l'amortissement de la Ligne du Prêt. Ce dernier se voit déduire et son montant correspond à la différence entre le montant de l'échéance et celui des intérêts.

La séquence d'échéance est fonction du taux de progressivité des échéances mentionnées aux Articles « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et « **Détermination des Taux** ».

Si les intérêts sont supérieurs à l'échéance, alors la différence entre le montant des intérêts et de l'échéance constitue les intérêts différés. Le montant amorti au titre de la période est donc nul.

### ARTICLE 13 RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES

L'Emprunteur paie, à chaque Date d'Échéance, le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts dus. Ce montant est déterminé selon les modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Le tableau d'amortissement de chaque Ligne du Prêt indique le capital restant dû et la répartition des échéances entre capital et intérêts, et le cas échéant du stock d'intérêts, calculée sur la base d'un Versement unique réalisé en Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du Prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation reçue par le Prêteur à cet effet.

Les paiements sont effectués de sorte que les fonds parviennent effectivement dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au plus tard le jour de l'échéance ou le premier jour ouvré suivant celui de l'échéance si ce jour n'est pas un jour ouvré.

### ARTICLE 14 COMMISSIONS, PENALITES ET INDEMNITES

L'Emprunteur sera redevable, sauf exonération accordée par le Prêteur, pour une ou plusieurs Lignes du Prêt, d'une commission d'instruction de 0,05% (5 points de base) du montant de la Ligne du Prêt. Cette commission ne pourra excéder vingt mille euros (20 000 euros) et correspond au montant perçu par le Prêteur au titre des frais de dossier.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesT

15/25



### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Selon la typologie du dossier, elle viendra minorer le premier Versement fait par le Prêteur à l'Emprunteur ou fera l'objet d'une mise en recouvrement dans le mois suivant la prise d'effet du Contrat. Elle restera définitivement acquise au Prêteur, même si la Ligne du Prêt n'est que partiellement mobilisée. Son montant est prévu à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Ladite commission d'instruction sera également due par l'Emprunteur si à l'issue de la Phase de Mobilisation aucun Versement n'a été effectué.

### ARTICLE 15 DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

#### 15.1 Déclarations de l'Emprunteur :

L'Emprunteur déclare et garantit au Prêteur :

- avoir pris connaissance de ses obligations prévues à l'article 1112-1 du Code civil et avoir échangé à cette fin avec le Prêteur toutes les informations qu'il estimait, au regard de leur importance, déterminantes pour le consentement de l'autre Partie ;
- avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat et les accepter ;
- qu'il a la capacité de conclure et signer le Contrat auquel il est Partie, ayant obtenu toutes les autorisations nécessaires à cet effet, ainsi que d'exécuter les obligations qui en découlent ;
- qu'il renonce expressément à bénéficier d'un délai de rétractation à compter de la conclusion du contrat ;
- qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des caractéristiques financières et des conditions de remboursement du Prêt et qu'il reconnaît avoir obtenu de la part du Prêteur, en tant que de besoin, toutes les informations utiles et nécessaires ;
- la conformité des décisions jointes aux originaux et rendues exécutoires ;
- la sincérité des documents transmis et notamment de la certification des documents comptables fournis et l'absence de toute contestation à leur égard ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et ne fait l'objet d'aucune procédure collective ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en vue de l'ouverture d'une procédure amiable le concernant ;
- l'absence de recours de quelque nature que ce soit à l'encontre de l'opération financée ;

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesT

16/25

## DÉLIBÉRATIONS

### COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



#### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

##### 15.2 Engagements de l'Emprunteur :

Sous peine de déchéance du terme de remboursement du Prêt, l'Emprunteur s'engage à :

- affecter les fonds exclusivement au projet défini à l'Article « **Objet du Prêt** » du Contrat. Cependant, l'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour un objet autre que celui défini à l'Article précité ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur ;
- rembourser le Prêt aux Dates d'Echéances convenues ;
- assurer les immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au Prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- ne pas consentir, sans l'accord préalable du Prêteur, de Garantie sur le foncier et les immeubles financés, pendant toute la durée de remboursement du Prêt, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) en contrepartie de l'engagement constaté par l'Article « **Garanties** » du Contrat ;
- obtenir tous droits immobiliers, permis et Autorisations nécessaires, s'assurer et /ou faire en sorte que celles-ci nécessaires ou requises pour réaliser l'opération sont délivrées et maintenues en vigueur ;
- justifier du titre définitif conforme conférant les droits réels immobiliers pour l'opération financée dans les cas où celui-ci n'a pas été préalablement transmis et conserver, sauf accord préalable écrit du Prêteur, la propriété de tout ou partie significative des biens financés par le Prêt ;
- souscrire et maintenir, le cas échéant, pendant toute la durée du chantier et jusqu'à l'achèvement des ouvrages financés par le Prêteur, une police d'assurance tous risques chantier, pour son compte et celui de tous les intervenants à la construction, garantissant les ouvrages en cours de construction contre tous dommages matériels, ainsi que la responsabilité de l'Emprunteur comme de tous les intervenants pour tous dommages aux avoisinants ou aux existants ;
- entretenir, réparer et renouveler les actifs utilisés dans le cadre de l'opération ;
- apporter, le cas échéant, les fonds propres nécessaires à l'équilibre financier de l'opération ;
- informer, le cas échéant, préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le Prêteur et obtenir son accord sur tout projet :
  - de transformation de son statut, ou de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
  - de modification relative à son actionnariat de référence et à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;
  - de signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, et plus spécifiquement s'agissant des SA d'HLM au sens des dispositions de l'article L.422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- maintenir, pendant toute la durée du Contrat, la vocation sociale de l'opération financée et justifier du respect de cet engagement par l'envoi, au Prêteur, d'un rapport annuel d'activité ;
- produire à tout moment au Prêteur, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ainsi que, le cas échéant, un prévisionnel budgétaire ou tout ratio financier que le Prêteur jugera utile d'obtenir ;

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Prinat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 39 79 18 00  
caisse-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr | Banque des Territoires

17/25



#### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- fournir à la demande du Prêteur, les pièces attestant de la réalisation de l'objet du financement visé à l'Article « **Objet du Prêt** », ainsi que les documents justifiant de l'obtention de tout financement permettant d'assurer la pérennité du caractère social de l'opération financée ;
- fournir au Prêteur, dans les deux années qui suivent la date d'achèvement des travaux, le prix de revient définitif de l'opération financée par le Prêt ;
- tenir des écritures comptables de toutes les transactions financières et dépenses faites dans le cadre de l'opération financée et conserver lesdits livres comptables ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur les projets financés, tout renseignement et document budgétaire ou comptable à jour que le Prêteur peut être amené à lui réclamer notamment, une prospective actualisée mettant en évidence sa capacité à moyen et long terme à faire face aux charges générées par le projet, et à permettre aux représentants du Prêteur de procéder à toutes vérifications qu'ils jugeraient utiles ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur sans délai, de toute décision tendant à déferer les délibérations de l'assemblée délibérante de l'Emprunteur autorisant le recours au Prêt et ses modalités devant toute juridiction, de même que du dépôt de tout recours à l'encontre d'un acte détachable du Contrat ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de l'ouverture d'une procédure amiable à sa demande ou de l'ouverture d'une procédure collective à son égard, ainsi que de la survenance de toute procédure précontentieuse, contentieuse, arbitrale ou administrative devant toute juridiction ou autorité quelconque ;
- informer préalablement, le cas échéant, le Prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le Prêteur de la survenance de tout évènement visé à l'article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** » ;
- informer le Prêteur dès qu'il en a connaissance, de tout évènement susceptible de retarder le démarrage de l'opération financée, d'en suspendre momentanément ou durablement voire d'en annuler la réalisation, ou d'en modifier le contenu ;
- informer le Prêteur de la date d'achèvement des travaux, par production de la déclaration ad hoc, dans un délai maximum de trois mois à compter de celle-ci ;
- respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux et transmettre au Prêteur, en cas de réalisation de logements locatifs sociaux sur le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du Prêt, la décision de subvention ou d'agrément ouvrant droit à un financement de la Caisse des Dépôts ou d'un établissement de crédit ayant conclu une convention avec celle-ci ;
- rembourser la Ligne du Prêt CPLS octroyée par le Prêteur, en complément du financement de l'opération objet du présent Prêt, dans le cas où la Ligne du Prêt PLS ferait l'objet d'un remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou obligatoire ;

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Prinat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 39 79 18 00  
caisse-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr | Banque des Territoires

18/25

## DÉLIBÉRATIONS

### COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



#### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

##### ARTICLE 16 GARANTIES

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts ainsi que toutes les sommes contractuellement dues ou devenues exigibles au titre du présent contrat sont garantis comme suit :

| Type de Garantie      | Dénomination du garant / Désignation de la Garantie | Quotité Garantie (en %) |
|-----------------------|---|-------------------------|
| Collectivités locales | DEPARTEMENT DE L'INDRE ET LOIRE                     | 65,00                   |
| Collectivités locales | COMMUNE DE MONTS (37)                               | 35,00                   |

Les Garants du Prêt s'engagent, pendant toute la durée du Prêt, au cas où l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes contractuellement dues ou devenues exigibles, à en effectuer le paiement en ses lieu et place et sur simple demande du Prêteur, sans pouvoir exiger que celui-ci discute au préalable les biens de l'Emprunteur défaillant.

Les engagements de ces derniers sont réputés conjoints, de telle sorte que la Garantie de chaque Garant est due pour la totalité du Prêt à hauteur de sa quote-part expressément fixée aux termes de l'acte portant Garantie au Prêt.

##### ARTICLE 17 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES

Tout remboursement anticipé devra être accompagné du paiement, le cas échéant, des intérêts différés correspondants. Ce montant sera calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement des intérêts courus contractuels correspondants.

Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursés par anticipation, sera effectué dans les conditions définies à l'Article « Calcul et Paiement des Intérêts ».

Le remboursement anticipé partiel ou total du Prêt, qu'il soit volontaire ou obligatoire, donnera lieu, au règlement par l'Emprunteur d'une indemnité dont les modalités de calcul sont détaillées selon les différents cas, au sein du présent Article.

L'indemnité perçue par le Prêteur est destinée à compenser le préjudice financier résultant du remboursement anticipé du Prêt avant son terme, au regard de la spécificité de la ressource prêtée et de son remplacement sur les marchés financiers.

L'Emprunteur reconnaît avoir été informé des conditions financières des remboursements anticipés et en accepte les dispositions.

##### 17.1 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS VOLONTAIRES

###### 17.1.1 Conditions des demandes de remboursements anticipés volontaires

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une indemnité actuarielle, dont les modalités de calculs sont stipulées ci-après, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, en Phase d'amortissement, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels à chaque Date d'Échéance moyennant un préavis de quarante cinq (45) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée. Les remboursements anticipés volontaires sont pris en compte pour l'échéance suivante si le Versement effectif des sommes est constaté dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au moins deux mois avant cette échéance.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTert

19/25



#### CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La date du jour de calcul des sommes dues est fixée quarante (40) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée.

Toute demande de remboursement anticipé volontaire notifiée conformément à l'Article « Notifications » doit indiquer, pour chaque Ligne du Prêt, la date à laquelle doit intervenir le remboursement anticipé volontaire, le montant devant être remboursé par anticipation et préciser la (ou les) Ligne(s) du Prêt sur laquelle (ou lesquelles) ce(s) remboursement(s) anticipé(s) doit(doivent) intervenir.

Le Prêteur lui adressera, trente cinq (35) jours calendaires avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé volontaire, le montant de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire calculé selon les modalités détaillées ci-après au présent article.

L'Emprunteur devra confirmer le remboursement anticipé volontaire par courriel ou par télécopie, selon les modalités définies à l'Article « Notifications », dans les cinq (5) jours calendaires qui suivent la réception du calcul de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire.

Sa confirmation vaut accord irrévocable des Parties sur le montant total du remboursement anticipé volontaire et du montant de l'indemnité.

###### 17.1.2 Conditions financières des remboursements anticipés volontaires

Les conditions financières des remboursements anticipés volontaires définies ci-dessous et applicables à chaque Ligne du Prêt sont détaillées à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt ».

Durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires donnent également lieu à la perception, par le Prêteur, d'une indemnité actuarielle dont le montant sera égal à la différence, uniquement lorsque celle-ci est positive, entre la « Valeur de Marché de la Ligne du Prêt » et le montant du capital remboursé par anticipation, augmenté des intérêts courus non échus dus à la date du remboursement anticipé.

En cas de remboursement anticipé partiel, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré, le cas échéant, des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du Prêt.

##### 17.2 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS OBLIGATOIRES

###### 17.2.1 Premier cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles en cas de :

- tout impayé à Date d'Échéance, ces derniers entraineront également l'exigibilité d'intérêts moratoires ;
- perte par l'Emprunteur de sa qualité le rendant éligible au Prêt ;
- dissolution du bien financé à une personne non éligible au Prêt et/ou non agréée par le Prêteur en raison de la dissolution, pour quelque cause que ce soit, de l'organisme Emprunteur ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales ne contractualisant pas avec la Caisse des Dépôts pour l'acquisition desdits logements ;

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTert

20/25

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



**CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS**

- non respect par l'Emprunteur des dispositions légales et réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux ;
- non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du Prêt tel que défini à l'Article «**Objet du Prêt**» du Contrat ;
- non respect de l'un des engagements de l'Emprunteur énumérés à l'Article «**Déclarations et Engagements de l'Emprunteur**», ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :
  - dissolution, liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'Emprunteur ou de l'un des associés de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
  - la(les) Garantie(s) octroyée(s) dans le cadre du Contrat, a(ont) été rapportée(s), cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une pénalité égale à 7 % du montant total des sommes exigibles par anticipation.

**17.2.2 Deuxième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire**

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles dans les cas suivants :

- cession, démolition ou destruction du bien immobilier financé par le Prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires ou renonciation expresse du Prêteur ;
- transfert, démembrement ou extinction, pour quelque motif que ce soit, des droits réels immobiliers détenus par l'Emprunteur sur le bien financé ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition), de l'actionnaire de référence, du pacte d'actionnaires ou de la gouvernance de l'Emprunteur, n'ayant pas obtenu l'accord préalable du Prêteur ;
- nantissement des parts sociales ou actions de l'Emprunteur.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

**17.2.3 Troisième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire**

L'Emprunteur s'oblige, au plus tard dans les deux (2) années qui suivent la date de déclaration d'achèvement des travaux ou dans l'année qui suit l'élaboration de la fiche de clôture d'opération, à rembourser les sommes trop perçues, au titre du Contrat, lorsque :

- le montant total des subventions obtenues est supérieur au montant initialement mentionné dans le plan de financement de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du Prêt.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - La Primat - 45056 - Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

21/25



**CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS**

A défaut de remboursement dans ces délais une indemnité, égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires, sera due sur les sommes trop perçues remboursées par anticipation.

Donnent lieu au seul paiement des intérêts contractuels courus correspondants, les cas de remboursements anticipés suivants :

- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes physiques ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales contractualisant avec la Caisse des Dépôts, dans les conditions d'octroi de cette dernière, pour l'acquisition desdits logements ;
- démolition pour vétusté et/ou dans le cadre de la politique de la ville (Zone ANRU).

**ARTICLE 18 RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES**

Toute somme due au titre de chaque Ligne du Prêt indexée sur Livret A, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux du Livret A majoré de 6 % (600 points de base).

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le Prêteur.

La perception des intérêts de retard mentionnés au présent article ne constituera en aucun cas un octroi de délai de paiement ou une renonciation à un droit quelconque du Prêteur au titre du Contrat.

Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les intérêts de retard échus et non-payés seront capitalisés avec le montant payé, s'ils sont dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1343-2 du Code civil.

**ARTICLE 19 DISPOSITIONS DIVERSES**

**19.1 Non renonciation**

Le Prêteur ne sera pas considéré comme ayant renoncé à un droit au titre du Contrat ou de tout document s'y rapportant du seul fait qu'il s'abstient de l'exercer ou retarde son exercice. L'exercice partiel d'un droit ne sera pas un obstacle à son exercice ultérieur, ni à l'exercice, plus généralement, des droits et recours prévus par toute réglementation.

**19.2 Imprévision**

Sans préjudice des autres stipulations du Contrat, chacune des Parties convient que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent contrat est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 dudit code.

**19.3 Nullité**

Même si l'une des clauses ou stipulations du Contrat est réputée, en tout ou partie, nulle ou caduque, la validité du Contrat n'est pas affectée.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - La Primat - 45056 - Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

22/25

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

### 19.4 Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT) et lutte anti-corruption (LAC)

L'Emprunteur déclare que lui-même, ses filiales, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux et agents ou employés respectifs ne se sont comportés d'une manière susceptible d'enfreindre les Réglementations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, et de financement du terrorisme (LCB-FT), ou aux normes en matière de lutte anti-corruption (LAC) qui leur sont applicables.

En outre, l'Emprunteur a pris et maintient toutes les mesures nécessaires et a notamment adopté et met en oeuvre des procédures et lignes de conduite adéquates afin de prévenir toute violation de ces lois, réglementations et règles.

L'Emprunteur s'engage :

(i) à ne pas utiliser, directement ou indirectement, tout ou partie du produit du Prêt pour prêter, apporter ou mettre à disposition d'une quelconque manière ledit produit à toute personne ou entité ayant pour effet d'entraîner un non-respect des Réglementations relatives à la LCB-FT ou à la LAC.

(ii) à informer sans délai le Prêteur ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, de toute plainte, action, procédure, mise en demeure ou investigation relative à une violation des lois et/ou réglementations en matière de LCB-FT ou de LAC concernant une des personnes susmentionnées.

En vertu des dispositions légales et réglementaires en vigueur relatives à LCB-FT et des sanctions pénales y attachées, le Prêteur a l'obligation de maintenir une connaissance actualisée de l'Emprunteur, de s'informer de l'identité véritable des personnes au bénéfice desquelles les opérations sont réalisées le cas échéant (bénéficiaires effectifs) et de s'informer auprès de l'Emprunteur lorsqu'une opération lui apparaît inhabituelle en raison notamment de ses modalités ou de son montant ou de son caractère exceptionnel. A ce titre, le Prêteur, ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, sera notamment tenu de déclarer les sommes ou opérations pouvant provenir de toute infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

Dans le respect des lois et réglementations en vigueur, pendant toute la durée du Contrat de Prêt, l'Emprunteur (i) est informé que, pour répondre à ses obligations légales, le Prêteur, ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, met en oeuvre des traitements de surveillance ayant pour finalité la LCB-FT, (ii) s'engage à communiquer à première demande au Prêteur, ou à l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, tout document ou information nécessaires aux fins de respecter toute obligation qui lui est imposée par toute disposition légale ou réglementaire relative à la LCB-FT, (iii) s'engage à ce que les informations communiquées soient exactes, complètes et à jour et (iv) reconnaît que l'effet des règles ou décisions des autorités françaises, internationales ou étrangères peuvent affecter, suspendre ou interdire la réalisation de certaines opérations.

### 19.5 Sanctions internationales

L'Emprunteur déclare que lui-même, ses filiales, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux et agents ou employés respectifs (i) ne sont actuellement pas visés par les, ou soumis aux, Réglementations Sanctions, (ii) ne sont actuellement pas situés, organisés ou résidents dans un pays ou territoire qui est visé par ou soumis à, ou dont le gouvernement est visé par ou soumis à, l'une des Réglementations Sanctions et/ou (iii) ne sont pas engagés dans des activités qui seraient interdites par les Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations Sanctions et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du prêt (i) dans un Pays Sanctionné ou (ii) d'une manière qui entraînerait une violation par l'Emprunteur des Réglementations Sanctions.

Caisses des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - La Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissesdesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @EmploiBanqueTerr

23/25



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

L'Emprunteur s'engage à informer sans délai le Prêteur ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, de tout soupçon ou connaissance qu'il pourrait avoir sur le fait que l'une des personnes susmentionnées est en violation des Réglementations Sanctions.

### 19.6 Cession

L'Emprunteur ne pourra en aucun cas céder ni transférer l'un quelconque de ses droits ou de l'ensemble de ses droits ou obligations en vertu du présent contrat sans avoir au préalable obtenu l'accord écrit du Prêteur.

Le Prêteur pourra, après avoir informé l'Emprunteur, céder ou transférer tout ou partie des droits ou obligations découlant du présent contrat.

### ARTICLE 20 DROITS ET FRAIS

L'Emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du Contrat et notamment les frais de gestion et les commissions prévues à l'Article « Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt » et, le cas échéant, à l'Article « Commissions, pénalités et indemnités ».

Les frais de constitution des Garanties, de réalisation des formalités de publicité éventuelles et les frais liés à leur renouvellement seront supportés par l'Emprunteur.

Les impôts et taxes présents et futurs, de quelque nature que ce soit, et qui seraient la suite ou la conséquence du Prêt seront également acquittés par l'Emprunteur ou remboursés au Prêteur en cas d'avance par ce dernier, et définitivement supportés par l'Emprunteur.

### ARTICLE 21 NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Toutes les communications entre l'Emprunteur et le Prêteur (y compris les demandes de Prêt(s)) peuvent être effectuées soit par courriel soit via le site [www.banquedesterritoires.fr](http://www.banquedesterritoires.fr) par un représentant de l'Emprunteur dûment habilité. A cet égard, l'Emprunteur reconnaît que toute demande ou notification émanant de son représentant dûment habilité et transmise par courriel ou via le site indiqué ci-dessus l'engagera au même titre qu'une signature originale et sera considérée comme valable, même si, pour la bonne forme, une lettre simple de confirmation est requise.

Par ailleurs, l'Emprunteur est avisé que les informations résultant de la législation et de la réglementation concernant les données personnelles, et notamment, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du Traitement des Données à caractère personnel et à la libre circulation de ces Données, applicable à compter du 25 mai 2016 (ci-après, « le RGPD »), font l'objet d'une notice, consultable sur le site [www.banquedesterritoires.fr/donnees-personnelles](http://www.banquedesterritoires.fr/donnees-personnelles).

### ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Le Contrat est soumis au droit français.

Pour l'entière exécution des présentes et de leur suite, les Parties font élection de domicile, à leurs adresses ci-dessus mentionnées.

Caisses des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - La Primat - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissesdesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @EmploiBanqueTerr

24/25



DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

En cas de différends sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les Parties s'efforceront de trouver de bonne foi un accord amiable.

A défaut d'accord trouvé, tout litige sera soumis aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions du second degré de Paris.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Tableau d'Amortissement  
En Euros

Etat n° : 20/04/2023

DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE  
14

Emprunteur : 0262892 - SA HLM VALLOIRE HABITAT  
N° du Contrat de Prêt : 146704 / N° de la Ligne du Prêt : 5536575  
Opération : Acquisition en VEFA  
Produit : CRLS - Complémentaire au PLS 2023

Capital prêté : 1 165 000 €  
Taux actuariel théorique : 4,11 %  
Taux effectif global : 4,11 %

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €) | Amortissement (en €) | Intérêts (en €) | Intérêts à déduire (en €) | Capital dû après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1             | 20/04/2024          | 4,11                  | 48 703,50       | 0,00                 | 48 703,50       | 0,00                      | 1 165 000,00                          | 0,00                             |
| 2             | 20/04/2025          | 4,11                  | 48 703,50       | 0,00                 | 48 703,50       | 0,00                      | 1 165 000,00                          | 0,00                             |
| 3             | 20/04/2026          | 4,11                  | 57 632,14       | 9 226,04             | 48 703,50       | 0,00                      | 1 175 771,36                          | 0,00                             |
| 4             | 20/04/2027          | 4,11                  | 58 221,80       | 8 697,00             | 49 324,20       | 0,00                      | 1 165 673,76                          | 0,00                             |
| 5             | 20/04/2028          | 4,11                  | 59 512,81       | 10 205,00            | 47 917,41       | 0,00                      | 1 162 278,29                          | 0,00                             |
| 6             | 20/04/2029          | 4,11                  | 59 805,47       | 11 323,03            | 47 481,84       | 0,00                      | 1 143 954,73                          | 0,00                             |
| 7             | 20/04/2030          | 4,11                  | 59 049,90       | 12 082,06            | 47 016,54       | 0,00                      | 1 131 871,77                          | 0,00                             |
| 8             | 20/04/2031          | 4,11                  | 59 305,00       | 12 875,07            | 46 516,93       | 0,00                      | 1 119 966,70                          | 0,00                             |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates préliminaires données à titre indicatif.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45006 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
centre-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

14

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



CASSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

**Tableau d'Amortissement  
En Euros**

Eché le : 20/04/2023

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €) | Amortissement (en €) | Intérêts (en €) | Intérêts à différer (en €) | Capital dû après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 9             | 20/04/2033          | 4,11                  | 59 691,57       | 13 701,21            | 45 990,36       | 0,00                       | 1 105 255,49                          | 0,00                             |
| 10            | 20/04/2033          | 4,11                  | 59 990,43       | 14 502,79            | 45 487,64       | 0,00                       | 1 090 732,70                          | 0,00                             |
| 11            | 20/04/2034          | 4,11                  | 50 290,39       | 15 401,28            | 44 820,11       | 0,00                       | 1 075 271,42                          | 0,00                             |
| 12            | 20/04/2035          | 4,11                  | 40 591,94       | 16 398,18            | 44 193,66       | 0,00                       | 1 058 873,24                          | 0,00                             |
| 13            | 20/04/2036          | 4,11                  | 40 894,80       | 17 375,11            | 43 519,69       | 0,00                       | 1 041 498,13                          | 0,00                             |
| 14            | 20/04/2037          | 4,11                  | 51 199,27       | 18 390,70            | 42 808,57       | 0,00                       | 1 023 104,43                          | 0,00                             |
| 15            | 20/04/2038          | 4,11                  | 51 505,27       | 19 435,88            | 42 069,39       | 0,00                       | 1 003 668,55                          | 0,00                             |
| 16            | 20/04/2039          | 4,11                  | 51 812,79       | 20 502,83            | 41 290,00       | 0,00                       | 983 025,82                            | 0,00                             |
| 17            | 20/04/2040          | 4,11                  | 52 121,85       | 21 717,63            | 40 494,33       | 0,00                       | 961 306,89                            | 0,00                             |
| 18            | 20/04/2041          | 4,11                  | 52 432,47       | 22 990,21            | 39 512,26       | 0,00                       | 938 448,68                            | 0,00                             |
| 19            | 20/04/2042          | 4,11                  | 52 744,83       | 24 374,30            | 38 370,24       | 0,00                       | 914 274,29                            | 0,00                             |
| 20            | 20/04/2043          | 4,11                  | 53 058,35       | 25 801,68            | 37 076,67       | 0,00                       | 888 762,61                            | 0,00                             |
| 21            | 20/04/2044          | 4,11                  | 53 373,94       | 26 844,28            | 36 529,38       | 0,00                       | 861 949,30                            | 0,00                             |
| 22            | 20/04/2045          | 4,11                  | 53 690,51       | 26 264,43            | 35 426,08       | 0,00                       | 833 893,92                            | 0,00                             |
| 23            | 20/04/2046          | 4,11                  | 54 009,66       | 29 744,85            | 34 264,41       | 0,00                       | 803 630,37                            | 0,00                             |
| 24            | 20/04/2047          | 4,11                  | 54 329,91       | 31 287,10            | 33 041,91       | 0,00                       | 772 852,27                            | 0,00                             |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Prélat - 45050 Châteauneuf-sur-Loire  
042376 44 44 - 04 45 44 44 44  
www.cds.fr

2/4



CASSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement  
En Euros**

Eché le : 20/04/2023

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €) | Amortissement (en €) | Intérêts (en €) | Intérêts à différer (en €) | Capital dû après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 25            | 20/04/2048          | 4,11                  | 64 650,85       | 32 894,84            | 31 756,01       | 0,00                       | 739 757,83                            | 0,00                             |
| 26            | 20/04/2048          | 4,11                  | 64 873,91       | 34 859,87            | 30 404,04       | 0,00                       | 705 197,70                            | 0,00                             |
| 27            | 20/04/2050          | 4,11                  | 65 298,78       | 36 315,50            | 28 983,22       | 0,00                       | 669 872,20                            | 0,00                             |
| 28            | 20/04/2051          | 4,11                  | 65 825,27       | 38 134,62            | 27 490,58       | 0,00                       | 630 737,58                            | 0,00                             |
| 29            | 20/04/2052          | 4,11                  | 66 453,40       | 40 030,09            | 25 923,31       | 0,00                       | 590 707,49                            | 0,00                             |
| 30            | 20/04/2053          | 4,11                  | 66 283,10       | 42 005,08            | 24 276,02       | 0,00                       | 549 702,41                            | 0,00                             |
| 31            | 20/04/2054          | 4,11                  | 66 614,58       | 44 062,91            | 22 551,67       | 0,00                       | 508 639,50                            | 0,00                             |
| 32            | 20/04/2055          | 4,11                  | 66 947,65       | 46 200,97            | 20 740,63       | 0,00                       | 468 432,53                            | 0,00                             |
| 33            | 20/04/2055          | 4,11                  | 67 282,30       | 48 440,81            | 18 841,50       | 0,00                       | 429 991,72                            | 0,00                             |
| 34            | 20/04/2057          | 4,11                  | 67 618,80       | 50 766,14            | 16 850,00       | 0,00                       | 393 223,58                            | 0,00                             |
| 35            | 20/04/2058          | 4,11                  | 67 956,90       | 53 192,81            | 14 754,09       | 0,00                       | 358 030,77                            | 0,00                             |
| 36            | 20/04/2059          | 4,11                  | 68 295,68       | 55 718,82            | 12 577,86       | 0,00                       | 325 311,95                            | 0,00                             |
| 37            | 20/04/2060          | 4,11                  | 68 636,17       | 58 350,30            | 10 297,82       | 0,00                       | 295 961,69                            | 0,00                             |
| 38            | 20/04/2061          | 4,11                  | 68 981,26       | 61 091,74            | 7 899,82        | 0,00                       | 269 869,89                            | 0,00                             |
| 39            | 20/04/2062          | 4,11                  | 69 329,26       | 63 947,51            | 5 378,75        | 0,00                       | 247 922,38                            | 0,00                             |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Prélat - 45050 Châteauneuf-sur-Loire  
042376 44 44 - 04 45 44 44 44  
www.cds.fr

3/4

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



CABINET DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

**Tableau d'Amortissement  
En Euros**

EMM N : 20042023

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €)     | Amortissement (en €) | Intérêts (en €)     | Intérêts à différer (en €) | Capital dû après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 40            | 20/04/2033          | 4,11                  | 89 672,86           | 69 622,35            | 2 750,51            | 0,00                       | 0,00                                  | 0,00                             |
| <b>Total</b>  |                     |                       | <b>2 516 230,63</b> | <b>1 185 990,00</b>  | <b>1 330 230,63</b> | <b>0,00</b>                |                                       |                                  |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.  
A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index en vigueur lors de l'émission du présent contrat est de 3,00 % (Livrés A).

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45050 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 16 00  
centre-val-de-loire@cdccs.cci.fr  
www.cdc.cci.fr @cdccs

4/4



CABINET DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

**Tableau d'Amortissement  
En Euros**

EMM N : 20042023

Emprunteur : 0262992 - SA HLM VALLOIRE HABITAT  
N° du Contrat de Prêt : 146704 / N° de la Ligne du Prêt : 5531574  
Opération : Acquisition en VEFA  
Produit : PLS - PLSDD 2023

Capital prêté : 1 130 000 €  
Taux actuariel théorique : 4,11 %  
Taux effectif global : 4,11 %

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €) | Amortissement (en €) | Intérêts (en €) | Intérêts à différer (en €) | Capital dû après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1             | 20/04/2024          | 4,11                  | 46 812,00       | 0,00                 | 46 812,00       | 0,00                       | 1 130 000,00                          | 0,00                             |
| 2             | 30/04/2025          | 4,11                  | 46 812,00       | 0,00                 | 46 812,00       | 0,00                       | 1 130 000,00                          | 0,00                             |
| 3             | 30/04/2026          | 4,11                  | 50 683,30       | 8 870,40             | 46 812,00       | 0,00                       | 1 130 129,60                          | 0,00                             |
| 4             | 30/04/2027          | 4,11                  | 55 981,71       | 9 213,30             | 46 448,53       | 0,00                       | 1 120 619,22                          | 0,00                             |
| 5             | 20/04/2028          | 4,11                  | 56 241,52       | 10 154,19            | 46 057,33       | 0,00                       | 1 110 432,03                          | 0,00                             |
| 6             | 20/04/2029          | 4,11                  | 56 822,73       | 10 863,07            | 45 639,76       | 0,00                       | 1 090 549,08                          | 0,00                             |
| 7             | 20/04/2030          | 4,11                  | 56 836,34       | 11 613,91            | 45 191,43       | 0,00                       | 1 067 934,15                          | 0,00                             |
| 8             | 20/04/2031          | 4,11                  | 57 089,37       | 12 379,28            | 44 714,09       | 0,00                       | 1 043 536,87                          | 0,00                             |
| 9             | 20/04/2032          | 4,11                  | 57 374,82       | 13 169,36            | 44 205,47       | 0,00                       | 1 062 389,52                          | 0,00                             |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des dépôts et consignations  
2 avenue de Paris - Le Primat - 45050 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 16 00  
centre-val-de-loire@cdccs.cci.fr  
www.cdc.cci.fr @cdccs

1/4

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



CABINET DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
DIRECTION RÉGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

**Tableau d'Amortissement  
En Euros**

Edité le : 20/04/2023

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €) | Amortissement (en €) | Intérêts (en €) | Intérêts à déduire (en €) | Capital dû après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 10            | 20/04/2033          | 4,11                  | 37 661,59       | 13 997,45            | 43 584,23       | 0,00                      | 1 045 362,04                          | 0,00                             |
| 11            | 20/04/2034          | 4,11                  | 37 950,00       | 14 661,09            | 43 688,91       | 0,00                      | 1 033 600,95                          | 0,00                             |
| 12            | 20/04/2035          | 4,11                  | 59 229,75       | 15 761,63            | 42 478,12       | 0,00                      | 1 017 769,32                          | 0,00                             |
| 13            | 20/04/2036          | 4,11                  | 59 830,95       | 16 730,63            | 41 830,32       | 0,00                      | 1 001 059,69                          | 0,00                             |
| 14            | 20/04/2037          | 4,11                  | 59 823,60       | 17 679,58            | 41 143,92       | 0,00                      | 983 369,81                            | 0,00                             |
| 15            | 20/04/2038          | 4,11                  | 59 117,72       | 18 700,42            | 40 417,29       | 0,00                      | 964 639,58                            | 0,00                             |
| 16            | 20/04/2039          | 4,11                  | 59 413,21       | 19 754,91            | 39 649,70       | 0,00                      | 944 922,97                            | 0,00                             |
| 17            | 20/04/2040          | 4,11                  | 59 716,36       | 20 874,00            | 38 836,36       | 0,00                      | 924 049,97                            | 0,00                             |
| 18            | 20/04/2041          | 4,11                  | 60 028,93       | 22 050,48            | 37 979,45       | 0,00                      | 902 019,49                            | 0,00                             |
| 19            | 20/04/2042          | 4,11                  | 60 308,97       | 23 235,97            | 37 073,00       | 0,00                      | 878 793,52                            | 0,00                             |
| 20            | 20/04/2043          | 4,11                  | 60 610,52       | 24 492,52            | 36 119,00       | 0,00                      | 854 291,00                            | 0,00                             |
| 21            | 20/04/2044          | 4,11                  | 60 913,57       | 25 802,21            | 35 111,36       | 0,00                      | 829 489,79                            | 0,00                             |
| 22            | 20/04/2045          | 4,11                  | 61 218,14       | 27 167,25            | 34 050,69       | 0,00                      | 804 321,54                            | 0,00                             |
| 23            | 20/04/2046          | 4,11                  | 61 524,23       | 28 586,21            | 32 934,92       | 0,00                      | 777 731,63                            | 0,00                             |
| 24            | 20/04/2047          | 4,11                  | 61 831,85       | 30 072,38            | 31 759,27       | 0,00                      | 749 689,28                            | 0,00                             |
| 25            | 20/04/2048          | 4,11                  | 62 141,01       | 31 611,72            | 30 523,29       | 0,00                      | 719 041,30                            | 0,00                             |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Cabinet des Dépôts et Consignations  
2 avenue de Paris - Le Prieau - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
cabinet-des-depots@banquedesdepots.fr  
banquedesdepots.fr @BanqueDesTerr



CABINET DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
DIRECTION RÉGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

**Tableau d'Amortissement  
En Euros**

Edité le : 20/04/2023

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €) | Amortissement (en €) | Intérêts (en €) | Intérêts à déduire (en €) | Capital dû après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 26            | 20/04/2049          | 4,11                  | 62 451,71       | 33 227,91            | 39 223,60       | 0,00                      | 677 813,42                            | 0,00                             |
| 27            | 20/04/2050          | 4,11                  | 62 763,97       | 34 008,84            | 37 858,13       | 0,00                      | 642 807,58                            | 0,00                             |
| 28            | 20/04/2051          | 4,11                  | 63 077,79       | 30 854,29            | 36 423,50       | 0,00                      | 606 283,29                            | 0,00                             |
| 29            | 20/04/2052          | 4,11                  | 63 393,18       | 38 476,17            | 34 917,01       | 0,00                      | 567 777,12                            | 0,00                             |
| 30            | 20/04/2053          | 4,11                  | 63 710,15       | 40 374,31            | 33 335,64       | 0,00                      | 527 402,81                            | 0,00                             |
| 31            | 20/04/2054          | 4,11                  | 64 028,70       | 42 302,45            | 31 678,28       | 0,00                      | 485 080,16                            | 0,00                             |
| 32            | 20/04/2055          | 4,11                  | 64 348,84       | 44 413,28            | 29 936,59       | 0,00                      | 440 630,66                            | 0,00                             |
| 33            | 20/04/2056          | 4,11                  | 64 670,59       | 46 595,41            | 28 110,18       | 0,00                      | 394 076,47                            | 0,00                             |
| 34            | 20/04/2057          | 4,11                  | 64 993,84       | 48 797,40            | 26 199,34       | 0,00                      | 345 276,07                            | 0,00                             |
| 35            | 20/04/2058          | 4,11                  | 65 318,61       | 51 127,04            | 24 190,27       | 0,00                      | 294 151,13                            | 0,00                             |
| 36            | 20/04/2059          | 4,11                  | 65 645,40       | 53 556,89            | 22 093,61       | 0,00                      | 240 896,24                            | 0,00                             |
| 37            | 20/04/2060          | 4,11                  | 65 973,72       | 56 086,27            | 19 898,46       | 0,00                      | 184 509,97                            | 0,00                             |
| 38            | 20/04/2061          | 4,11                  | 66 303,60       | 58 720,24            | 17 593,30       | 0,00                      | 125 786,75                            | 0,00                             |
| 39            | 20/04/2062          | 4,11                  | 66 635,12       | 61 460,16            | 15 169,95       | 0,00                      | 64 324,57                             | 0,00                             |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Cabinet des Dépôts et Consignations  
2 avenue de Paris - Le Prieau - 45056 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 18 00  
cabinet-des-depots@banquedesdepots.fr  
banquedesdepots.fr @BanqueDesTerr

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



CARRE DES DÉPÔTS ET COINVESTISSEMENTS  
DIRECTION RÉGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

**Tableau d'Amortissement  
En Euros**

Edité le : 20/04/2023

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €)     | Amortissement (en €) | Intérêts (en €)     | Intérêts à déduire (en €) | Capital dû après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 40            | 20/04/2023          | 4,11                  | 66 969,31           | 64 324,57            | 2 644,74            | 0,00                      | 0,00                                  | 0,00                             |
| <b>Total</b>  |                     |                       | <b>2 417 593,25</b> | <b>1 139 000,00</b>  | <b>1 278 593,25</b> | <b>0,00</b>               |                                       |                                  |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates provisionnelles données à titre indicatif.  
À titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index en vigueur lors de l'émission du présent contrat est de 3,00 % (Linet A).

Caisse des Dépôts et Consignations  
2 avenue du Prêt - Le Prêt - 45155 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 78 10 00  
caisse-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
caissedesdepots.fr | @BanqueDesTerr

4/4



CARRE DES DÉPÔTS ET COINVESTISSEMENTS  
DIRECTION RÉGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

**Tableau d'Amortissement  
En Euros**

Edité le : 20/04/2023

Emprunteur : 0282892 - SA ILM VALLOIRE HABITAT  
N° du Contrat de Prêt : 146704 / N° de la Ligne du Prêt : 5536973  
Opération : Acquisition en VEFA  
Produit : PLS foncier - PLSDD 2023

Capital prêté : 1 094 000 €  
Taux actuariel théorique : 4,11 %  
Taux effectif global : 4,11 %

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €) | Amortissement (en €) | Intérêts (en €) | Intérêts à déduire (en €) | Capital dû après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1             | 20/04/2024          | 4,11                  | 44 983,40       | 0,00                 | 44 983,40       | 0,00                      | 1 094 000,00                          | 0,00                             |
| 2             | 20/04/2025          | 4,11                  | 44 983,40       | 0,00                 | 44 983,40       | 0,00                      | 1 024 000,00                          | 0,00                             |
| 3             | 20/04/2026          | 4,11                  | 46 269,61       | 3 432,21             | 44 983,40       | 0,00                      | 1 042 576,79                          | 0,00                             |
| 4             | 20/04/2027          | 4,11                  | 48 429,25       | 3 805,84             | 44 822,71       | 0,00                      | 1 066 776,65                          | 0,00                             |
| 5             | 20/04/2028          | 4,11                  | 48 871,59       | 4 205,40             | 44 695,28       | 0,00                      | 1 083 586,35                          | 0,00                             |
| 6             | 20/04/2029          | 4,11                  | 49 116,05       | 4 622,61             | 44 493,44       | 0,00                      | 1 077 942,94                          | 0,00                             |
| 7             | 20/04/2030          | 4,11                  | 49 361,83       | 5 058,18             | 44 302,45       | 0,00                      | 1 072 694,79                          | 0,00                             |
| 8             | 20/04/2031          | 4,11                  | 49 608,44       | 5 512,88             | 44 095,96       | 0,00                      | 1 067 371,89                          | 0,00                             |
| 9             | 20/04/2032          | 4,11                  | 49 856,48       | 5 987,60             | 43 868,88       | 0,00                      | 1 061 394,38                          | 0,00                             |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates provisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des Dépôts et Consignations  
2 avenue du Prêt - Le Prêt - 45155 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 78 10 00  
caisse-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
caissedesdepots.fr | @BanqueDesTerr

4/4

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



CASSE DES DÉPÔTS ET COMMISSIONS  
DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

**Tableau d'Amortissement  
En Euros**

Eché le : 20/04/2023

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €) | Amortissement (en €) | Intérêts (en €) | Intérêts à différer (en €) | Capital (€) après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|--|----------------------------------|
| 10            | 20/04/2033          | 4,11                  | 50 105,76       | 6 492,86             | 43 622,90       | 0,00                       | 1 054 901,52                           | 0,00                             |
| 11            | 20/04/2034          | 4,11                  | 50 366,29       | 6 989,84             | 43 366,45       | 0,00                       | 1 047 901,68                           | 0,00                             |
| 12            | 20/04/2035          | 4,11                  | 50 628,07       | 7 539,31             | 43 068,76       | 0,00                       | 1 040 362,37                           | 0,00                             |
| 13            | 20/04/2036          | 4,11                  | 50 891,11       | 8 102,22             | 42 758,89       | 0,00                       | 1 032 260,15                           | 0,00                             |
| 14            | 20/04/2037          | 4,11                  | 51 155,42       | 8 689,53             | 42 425,89       | 0,00                       | 1 023 570,62                           | 0,00                             |
| 15            | 20/04/2038          | 4,11                  | 51 371,00       | 9 302,25             | 42 068,75       | 0,00                       | 1 014 268,37                           | 0,00                             |
| 16            | 20/04/2039          | 4,11                  | 51 627,85       | 9 941,42             | 41 686,43       | 0,00                       | 1 004 326,95                           | 0,00                             |
| 17            | 20/04/2040          | 4,11                  | 51 885,09       | 10 608,15            | 41 277,94       | 0,00                       | 993 718,80                             | 0,00                             |
| 18            | 20/04/2041          | 4,11                  | 52 145,42       | 11 303,58            | 40 841,84       | 0,00                       | 982 415,22                             | 0,00                             |
| 19            | 20/04/2042          | 4,11                  | 52 408,13       | 12 028,88            | 40 377,37       | 0,00                       | 970 386,34                             | 0,00                             |
| 20            | 20/04/2043          | 4,11                  | 52 688,18       | 12 785,30            | 39 882,88       | 0,00                       | 957 601,04                             | 0,00                             |
| 21            | 20/04/2044          | 4,11                  | 52 971,53       | 13 574,12            | 39 357,40       | 0,00                       | 944 026,63                             | 0,00                             |
| 22            | 20/04/2045          | 4,11                  | 53 186,18       | 14 385,87            | 38 799,51       | 0,00                       | 929 630,25                             | 0,00                             |
| 23            | 20/04/2046          | 4,11                  | 53 462,10       | 15 254,36            | 38 207,80       | 0,00                       | 914 375,88                             | 0,00                             |
| 24            | 20/04/2047          | 4,11                  | 53 729,47       | 16 148,82            | 37 580,65       | 0,00                       | 898 227,27                             | 0,00                             |
| 25            | 20/04/2048          | 4,11                  | 53 998,11       | 17 080,87            | 36 917,14       | 0,00                       | 881 148,36                             | 0,00                             |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des Dépôts et Commissions  
2 Avenue de Paris - Le Puy-Fr - 45036 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 16 00  
caisse-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTer



CASSE DES DÉPÔTS ET COMMISSIONS  
DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

**Tableau d'Amortissement  
En Euros**

Eché le : 20/04/2023

| N° d'échéance | Date d'échéance (*) | Taux d'intérêt (en %) | Echéance (en €) | Amortissement (en €) | Intérêts (en €) | Intérêts à différer (en €) | Capital (€) après remboursement (en €) | Stock d'intérêts différés (en €) |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|--|----------------------------------|
| 26            | 20/04/2049          | 4,11                  | 54 268,11       | 19 053,00            | 36 215,11       | 0,00                       | 863 050,30                             | 0,00                             |
| 27            | 20/04/2050          | 4,11                  | 54 539,45       | 19 088,32            | 35 472,13       | 0,00                       | 844 020,98                             | 0,00                             |
| 28            | 20/04/2051          | 4,11                  | 54 812,14       | 20 122,53            | 34 589,61       | 0,00                       | 823 894,35                             | 0,00                             |
| 29            | 20/04/2052          | 4,11                  | 55 086,20       | 21 224,73            | 33 982,47       | 0,00                       | 802 640,62                             | 0,00                             |
| 30            | 20/04/2053          | 4,11                  | 55 361,63       | 22 371,46            | 33 596,17       | 0,00                       | 780 269,16                             | 0,00                             |
| 31            | 20/04/2054          | 4,11                  | 55 638,44       | 23 569,73            | 32 070,21       | 0,00                       | 756 741,43                             | 0,00                             |
| 32            | 20/04/2055          | 4,11                  | 55 916,63       | 24 814,56            | 31 102,07       | 0,00                       | 731 926,87                             | 0,00                             |
| 33            | 20/04/2056          | 4,11                  | 56 196,22       | 26 114,03            | 30 082,19       | 0,00                       | 706 812,84                             | 0,00                             |
| 34            | 20/04/2057          | 4,11                  | 56 477,20       | 27 469,29            | 29 036,91       | 0,00                       | 679 344,55                             | 0,00                             |
| 35            | 20/04/2058          | 4,11                  | 56 759,59       | 28 879,63            | 27 870,98       | 0,00                       | 649 464,92                             | 0,00                             |
| 36            | 20/04/2059          | 4,11                  | 57 043,38       | 30 350,37            | 26 680,81       | 0,00                       | 618 114,55                             | 0,00                             |
| 37            | 20/04/2060          | 4,11                  | 57 328,80       | 31 882,09            | 25 445,61       | 0,00                       | 585 231,96                             | 0,00                             |
| 38            | 20/04/2061          | 4,11                  | 57 615,24       | 33 480,00            | 24 136,22       | 0,00                       | 550 751,34                             | 0,00                             |
| 39            | 20/04/2062          | 4,11                  | 57 903,30       | 35 144,13            | 22 759,19       | 0,00                       | 514 602,41                             | 0,00                             |
| 40            | 20/04/2063          | 4,11                  | 58 192,84       | 36 876,08            | 21 314,76       | 0,00                       | 476 729,53                             | 0,00                             |
| 41            | 20/04/2064          | 4,11                  | 58 483,80       | 38 684,32            | 19 799,08       | 0,00                       | 437 044,61                             | 0,00                             |

(\*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Caisse des Dépôts et Commissions  
2 Avenue de Paris - Le Puy-Fr - 45036 Orléans cedex 1 - Tél : 02 38 79 16 00  
caisse-val-de-loire@caissedesdepots.fr  
banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTer





## CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

#### COMMUNE DE MONTS - Indre & Loire (37)

Personne morale de droit public

Z, rue Maurice Ravel - 37260 MONTS Identifié au SIREN 213 701 592

Représentée par Monsieur Laurent RICHARD, Maire de la Commune de MONTS, dûment autorisé à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2023 (Annexe 1)

Désignée ci-après « le loueur » ou « le bailleur »,

D'une part,

ET

#### SOCIÉTÉ « CHEZ TOTO »

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros

Dont le siège est fixé 1 place Jacques Drake - 37260 MONTS

Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS le 01/09/2023 sous le numéro 979 038 072.

Représentée par Monsieur Othmane LYAZGHI, de nationalité marocaine, né le 05 novembre 1992 à FES (MAROC) demeurant 166 boulevard Jean Jaurès – appartement 3, 37300 JOUE-LES-TOURS

Désigné ci-après « le locataire-gérant »,

D'autre part,



### IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT

Le Loueur est propriétaire d'un fonds de commerce, ainsi qu'il est exposé ci-après, dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui le confier en location-gérance.

Le Locataire-gérant s'est déclaré intéressé par son exploitation.

Les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités d'un contrat de location-gérance étant précisé qu'elles ont été confirmées préalablement lors du Conseil Municipal de la Commune de MONTS en date du 26 septembre 2023 dont une copie est ci annexée (Annexe 1).

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.

### IL A ENSUITE ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le Loueur confie et concède en location-gérance, qui accepte, le fonds de commerce désigné ci-après:

**Un fonds de commerce de café, bar, restaurant situé 1 place Jacques Drake et 14 rue Jean Colin - 37260 MONTS, connu précédemment sous les enseignes « Café des Sports » et « Le Local » et comprend :**

#### Les éléments incorporels composés de :

- l'enseigne « Café des Sports », le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés;
- le droit à la licence d'exploitation catégorie IV;
- le droit au numéro de téléphone du fonds de commerce n° 02.47.73.02.29;

Il est ici précisé que le Locataire Gérant, en accord avec le Loueur, changera l'enseigne qui deviendra « le Picocolle ».



## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



### Les éléments corporels composés de :

- le matériel, le mobilier commercial, les objets et agencements servant à l'exploitation dudit fonds dont un inventaire établi de manière contradictoire entre les Parties est annexé aux présentes (Annexe 2) ;
- le droit à la jouissance des lieux où est exploité le fonds pour toute la durée du contrat, selon les modalités ci-après définies.

Ainsi que ce fonds de commerce existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le Locataire-gérant déclarant avoir une parfaite connaissance des éléments composant le fonds, avoir pu visiter à sa guise les locaux, avoir reçu les informations qu'il a sollicitées et s'être rendu compte de son fonctionnement et de ses conditions d'exploitation.

Il est ici précisé qu'à ce jour il n'existe pas de droit de terrasse. Dans le cas où le Locataire-Gérant souhaiterait créer une terrasse, l'accord préalable du Loueur serait requis.

### ARTICLE 2 - DUREE

La présente location-gérance est consenti et accepté pour une durée de 3 années consécutives à compter du 01/10/2023 pour se terminer le 01/10/2026, chacune des parties ayant toutefois la faculté d'y mettre fin à tout moment, en prévenant l'autre partie de son intention, moyennant un préavis de six (6) mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'issue de cette période initiale, le contrat sera renouvelé par tacite reconduction d'année en année avec faculté pour l'une ou pour l'autre parties d'y mettre fin à l'expiration de chacune des périodes en prévenant l'autre partie de son intention moyennant un préavis de six (6) mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'issue de cette période initiale, option est donnée au locataire gérant d'acquérir le fonds de commerce. Le locataire gérant devra faire part de son intention six (6) mois avant l'expiration de ladite période, soit au plus tard le 01/04/2026.

Il est ici précisé que suivant délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTS en date du 26 septembre 2023, le prix du Fonds de Commerce et de la licence IV de débit de boisson a d'ores et déjà été fixé à la somme de quarante-sept mille euros (47 000 euros) net vendeur.

### ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le Loueur déclare être propriétaire du fonds pour l'avoir acquis auprès de Madame Isabelle Marie Andrée LUJUS, commerçante, née le 2 janvier 1961 à TOURS (Indre & Loire) aux termes d'un acte reçu par Maître SAVARD, Notaire à ARTANNES-SUR-INDRE (37260) le 10 février 2021.

02 3 | 19



Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 50 000 euros, s'appliquant aux éléments corporels incorporels à concurrence de 39 075 euros (comprenant la Licence IV) et aux éléments corporels à concurrence de 10 925 euros.

### ARTICLE 4 - DROIT A L'OCCUPATION DES LOCAUX D'EXPLOITATION DU FONDS

Le fonds de commerce est exploité dans des locaux dépendant d'un immeuble

#### A MONTS (37260) 1, place Jacques DRAKE

Un ensemble immobilier comprenant:

Cave: 35,45 m<sup>2</sup>

Roz-de-chaussée : 124,01 m<sup>2</sup> répartis comme suit :

- Salle de restauration : 62,77 m<sup>2</sup>
- Arrière salle : 36,69 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 8,12 m<sup>2</sup>
- Cellier+ couloir: 13,57 m<sup>2</sup>
- Toilettes : 2,86 m<sup>2</sup>
- Cour & véranda

1er étage : 90,5 m<sup>2</sup> répartis comme suit

- Palier: 12,44 m<sup>2</sup>
- Couloir: 3,57 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 9,08 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 11,53 m<sup>2</sup>
- Bureau : 7,52 m<sup>2</sup>
- Couloir : 6,45 m<sup>2</sup>
- Salon/séjour : 24,84 m<sup>2</sup>
- Accès grenier : 2,39 m<sup>2</sup>
- Dressing : 4,61 m<sup>2</sup>
- Salle de bain : 7,02 m<sup>2</sup>
- Placard 1 : 0,44 m<sup>2</sup>
- Placard 2: 0,61 m<sup>2</sup>

Figurant au cadastre :

| Section | N°  | Lieu-dit              | Surface          |
|---------|-----|-----------------------|------------------|
| BN      | 213 | 1 Place Jacques Drake | 00 ha 01 a 23 ca |
| BN      | 214 | Rue Jean Colin        | 00 ha 00 a 42 ca |

Total surface : 00 ha 01 a 65 ca

Le Loueur du fonds étant propriétaire des locaux, le Gérant aura, comme conséquence du présent contrat de location-gérance, le droit de les occuper sans pouvoir pour autant revendiquer la qualité de locataire.

02 4 | 19

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



Le droit à l'occupation des locaux étant accessoire du contrat de location-gérance, il est expressément stipulé que la résiliation, pour quelque cause que ce soit, du contrat de location-gérance du Fonds de commerce conclu à titre principal, entraînera la résiliation automatique de ce droit à l'occupation des Locaux.

Les conditions d'occupation des Locaux sont fixées à l'article 7 « CONDITION D'OCCUPATION DES LOCAUX » ci-dessous.

Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 18 août 2023 et est annexé au contrat (Annexe 3). En fin de gérance, les gérants devront rendre les locaux en bon état d'entretien et de réparations, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les Parties.

### 4.1 Servitudes

Le Loueur déclare que l'immeuble loué est grevé des servitudes suivantes :

- Servitude de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules ;
- Servitude de passage de canalisation et divers réseaux ;
- Servitude de débord de toit Servitude de vues

L'immeuble fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SAVARD, Notaire à ARTANNES SUR INDRE le 10 février 2021 (Annexe 4).

### 4.2 Diagnostics immobiliers

#### Etat des risques et pollutions

L'immeuble loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, tel que défini dans l'arrêté préfectoral du 17 février 2006 mis à jour le 29 avril 2011 (Annexe 5).

Une copie du zonage sismique est également annexée aux présentes (Annexe 6).

En ce sens un état des risques et pollutions est annexé au présent contrat (Annexe 7).

#### Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

L'immeuble loué ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

Le diagnostic technique amiante a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitudes d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

100 5 | 19



Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée).

Ledit diagnostic a été réalisé par la Société QUALICONSULT IMMOBILIER le 16 janvier 2020 et est annexé aux présentes (annexe 8).

#### Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ledit diagnostic a été réalisé le 16 janvier 2020 par la Société QUALICONSULT IMMOBILIER et est annexé aux présentes (Annexe 9).

Il est rappelé au locataire-gérant qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

### 4.3 Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles

L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

Le Loueur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu à versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

S'il y a eu sinistre, le Loueur indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte, son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

### 4.4 Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Si les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement font état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain objet du

100 6 | 19



contrat, le Loueur est tenu d'en informer par écrit le Preneur. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

La consultation de la base BASOL ne fait pas mention de sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 mètres. Le site BASIAS fait mention d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 mètres. Il n'existe pas de Secteurs d'Information sur les sols (SIS) dans un rayon de 1.000 mètres (Annexe 10).

Enfin, il est précisé que la commune de MONTS appartient à la catégorie faible du potentiel de présence de radon dans les sous-sols (Annexe 10).

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Le Loueur indique:

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11);
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée.

Un audit des sols s'imposerait dans le cas contraire, ainsi que dans l'hypothèse où le locataire entendraient exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante.

#### 4.5 Retrait - Gonflement des sols argileux

Les locaux sont concernés par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles (Annexe 11). Le type d'exposition de la location est un aléa moyen.

#### 4.6 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Le bien, objet des présentes, est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral du 3 mai 2018 (Annexe 12).



#### 4.7 Concernant la réglementation sur les établissements recevant du public

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le Locataire Gérant déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité;
- Tenir un registre public d'accessibilité;
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Loueur déclare que le bien est classé en établissement recevant du public. Le procès-verbal de réunion de la sous-commission du 18 janvier 2018 et l'arrêté portant autorisation de travaux dans un établissement recevant du public délivré par la Mairie de MONTS en date du 29 janvier 2018 sont annexés aux présentes (Annexe 13).

#### ARTICLE 5 - SITUATION GENERALE DU FONDS

Le Loueur déclare qu'à sa connaissance les matériels, mobiliers et installations se trouvant dans le Fonds sont conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'environnement, en vigueur exigées compte tenu de la nature du Fonds et de ses activités, et que tous ces matériels, mobiliers et installations sont en bon état de fonctionnement.

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



### Hygiène et sécurité

Le Locataire gérant reconnaît être informé des obligations qui lui incombent de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.

Une copie du dernier rapport de la commission d'hygiène en date du 7 octobre 2020 est annexée aux présentes. Les parties déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour. (Annexe 14).

Le Locataire gérant s'engage à en respecter les prescriptions de manière que le Loueur ne puisse être ni recherché ni poursuivi.

### Conformité installation électrique

Une copie du rapport établi par la société QUALISONSUIT IMMOBILIER en date du 13 novembre 2019, est annexée aux présentes. Les parties déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour (Annexe 15).

Ce rapport indique le défaut de conformité de l'installation électrique aux normes actuellement en vigueur.

À la suite de ce rapport, la mise en conformité a été réalisée.

Les parties reconnaissent en outre avoir été averties par le Rédacteur des présentes, du contenu de l'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 19 novembre 2001 publié au Journal Officiel du 7 février 2002 et entré en vigueur le 7 avril 2002, rendant obligatoire une vérification annuelle des installations électriques dans les établissements recevant du public.

En outre, concernant la vérification et l'entretien des extincteurs, le Locataire gérant déclare faire son affaire personnelle à ce sujet.

Le Loueur déclare également :

- qu'il a la libre disposition et la pleine propriété du Fonds et de tous les éléments le composant, et qu'aucun n'a été saisi, confisqué ou n'est susceptible de l'être ;
- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou d'approvisionnement à quelque titre que ce soit ;
- qu'il n'existe aucun contrat passé par le Loueur pour les besoins de l'exploitation ;
- qu'il n'a été conféré aucun droit à un tiers sur le fonds ;
- qu'enfin, le locataire gérant aura la paisible jouissance du fonds loué et de ses dépendances.

Le Loueur déclare qu'il n'existe aucun employé attaché au Fonds.

Enfin, le Loueur indique que les états de privilèges, nantissements et de tout autre passif connu ne relèvent aucune inscription sur le fonds de commerce.



### ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente location-gérance a lieu sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'oblige respectivement à exécuter et accomplir, savoir :

#### **6.1. Non-garantie**

Le locataire-gérant prendra le fonds de commerce présentement loué et ses accessoires, ainsi que les locaux d'exploitation, dans l'état où le tout se trouve actuellement, sans pouvoir, à cet égard, n'exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit.

#### **6.2. Mode d'exploitation**

Il devra jouir du fonds et l'exploiter lui-même raisonnablement, y donner tout son temps et ses soins, de manière à le faire prospérer ; notamment, en raison de la nature spéciale et de la destination de la chose louée, il devra exploiter le fonds en bon commerçant, de façon à lui conserver la clientèle et l'achalandage qui y sont attachés et même à les augmenter s'il est possible.

À cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, leur fournir de la bonne marchandise, tenir le fonds ouvert tous les jours de la semaine. Les jours de fermeture seront déterminés ultérieurement : le Loueur en sera avisé préalablement.

Il devra exploiter honnêtement ledit fonds en se conformant aux lois et règlements administratifs.

Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution de rendement, la cessation d'exploitation, même provisoire du fonds ou sa fermeture définitive.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu, de manière que le bailleur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **6.3. Destination du fonds**

Le Locataire-gérant devra conserver au fonds de commerce loué sa destination et son genre de commerce, à savoir : café, bar, restaurant; il ne pourra en transférer le siège en d'autres locaux que ceux où il est actuellement exploité, sans le consentement exprès et par écrit du loueur ; il ne pourra de même et sans le même consentement, modifier l'enseigne, le nom commercial ou le mode d'exploitation dudit fonds.



#### 6.4. Entretien

Le Locataire-gérant entretiendra en bon état le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation du fonds. Toutes les réparations d'entretien y relatives seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobilier et matériel. Il sera tenu, en outre, de remplacer à ses frais tous objets qui viendraient, au cours du présent bail, à être perdus, volés ou détruits pour quelque cause que ce soit, fût-ce par vétusté.

En aucun cas, le matériel, les objets mobiliers ou ustensiles portés dans l'inventaire, de même que ceux acquis en remplacement par le locataire-gérant ne pourront être utilisés par lui ou par des tiers en dehors des lieux où s'exploite le fonds.

Le loueur aura à tout moment le droit de visiter ou de faire visiter par toute personne accréditée par lui les locaux, le matériel et les installations servant à l'exploitation du fonds. Il fera part au locataire-gérant des défauts d'entretien ou autres auxquels il sera tenu de remédier dans le mois ; faute par lui de l'avoir fait dans ce délai, le bailleur aura le droit d'y faire procéder lui-même, aux frais, risques et périls du locataire-gérant.

En fin de contrat de location gérance, il sera procédé à une double estimation :

- la première concernant le matériel et le mobilier commercial remis au Locataire-gérant lors de son entrée en jouissance (Annexe 2), comme s'il existait encore intégralement dans son état actuel, en tenant compte des renseignements particuliers contenus dans l'état descriptif et estimatif sus-énoncé ;
- la seconde aura trait au matériel et au mobilier commercial existant réellement en fin de jouissance, en ce compris les objets remplacés ou ajoutés par le Locataire-gérant.

Si la première des deux estimations ci-dessus prévue présente un excédent sur la seconde, il constituera le montant de l'indemnité due au Loueur par le Locataire-gérant relativement au mobilier commercial et au matériel.

Si la seconde des deux estimations ci-dessus prévue présente un excédent sur la première, lesdits mobiliers commercial et matériel en excédent demeureront au Loueur, à charge par lui de payer au Locataire-gérant le montant de l'excédent sur le pied de l'estimation ci-dessus prévue.

#### 6.5. Assurances et charges

Le Locataire-gérant continuera et fera son affaire personnelle de toutes les polices d'assurances contractées par le loueur à toutes compagnies, et notamment aux risques d'incendie, aux explosions, au bris des glaces, à la responsabilité civile.

Il acquittera les primes et cotisations dues du chef de ces assurances et abonnements, à partir du jour de l'entrée en jouissance, et remboursera sous huitaine, au Loueur, les sommes qu'il a pu déposer à titre de garantie.

En cas de dégradation dans les locaux (vitrine cassée, dégât des eaux...) la mise en sécurité des biens et des lieux sera à la charge du Locataire-gérant.



#### 6.6. Impôts et contributions

Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance et en sus de la redevance ci-après stipulée les impôts, contributions, taxes et autres charges auxquelles est et pourra être assujéti le fonds de commerce, présentement loué, même si ces charges, impôts ou contributions sont établis au nom du loueur.

Néanmoins, ce dernier conservera à sa charge les impôts et taxes strictement personnels et non récupérables auxquels la redevance ci-après stipulée pourra donner lieu.

La taxe foncière sera refacturée au Locataire-gérant.

#### 6.7. Livres de commerce - Comptabilité

Les livres de commerce relatifs au fonds de commerce présentement loué demeureront entre les mains du Locataire-gérant, à la charge par lui de laisser le Loueur les consulter sur place aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le Locataire-gérant devra tenir une comptabilité régulière en se conformant strictement aux règles prescrites en matière commerciale, et toutes opérations relatives au fonds présentement loué devront y figurer.

#### 6.8 Responsabilité du loueur - Rapports du locataire-gérant avec les tiers

Le Locataire-gérant exploitera le fonds loué librement, pour son compte personnel et à ses risques et périls, en conséquence, le Loueur entend n'assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation, sauf l'effet de la responsabilité solidaire conformément aux dispositions de l'article L. 144-7 du Code de commerce.

Le Locataire-gérant sera tenu d'indiquer, en tête de ses factures, papiers commerciaux, papiers à lettres, enveloppes, notes de commandes, relevés, documents bancaires, tarifs et prospectus et, en général, sur toutes pièces et tous documents qui le mettront en contact avec la clientèle et les fournisseurs, ainsi que sur toutes les pièces signées par lui ou en son nom, son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (ainsi que son numéro de Code NAF et son numéro SIREN) et le siège du tribunal où ledit locataire-gérant sera immatriculé, sa qualité de locataire-gérant du fonds.

Toutes les marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce présentement donné en location-gérance seront achetées et payées par le Locataire-gérant et il en sera de même de toutes sommes quelconques et charges dues à raison de l'exploitation dudit fonds, qui incomberont également au Locataire-gérant.

En conséquence, le Locataire-gérant s'oblige à acquitter exactement à l'échéance toutes dettes et charges de toute nature : factures de fournisseurs, frais quelconques, gages et rémunérations du personnel, impôts, contributions et taxes, cotisations notamment de sécurité sociale et d'allocations familiales, loyer du bail des lieux où le fonds est exploité, etc.,

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



sans que cette énumération soit limitative, le tout de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet, et n'ait pas notamment à encourir la responsabilité prévue par l'article L. 144-7 du Code de commerce.

### 6.9. Cession et sous-location

Le locataire-gérant ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous louer non plus que faire l'apport de son droit au bail à une société, la présente location lui étant strictement personnelle.

### 6.10. Correspondance

A compter de son entrée en jouissance, le locataire gérant aura le droit de recevoir et d'ouvrir toute la correspondance adressée au siège du fonds, même si cette correspondance est au nom du loueur.

Il conservera celle relative à l'exploitation du fonds pour la période postérieure à son entrée en jouissance ; mais il sera tenu de transmettre sans délai au loueur sa correspondance personnelle, ainsi que les lettres, plis, relevés, factures et en général toutes les pièces se référant à des opérations antérieures au commencement de son exploitation.

### ARTICLE 7 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOCAUX

Le Locataire-gérant prendra les Locaux dans l'état où ils se trouveront lors de sa prise de possession, sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le Loueur. Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 18 août 2023 et est annexé au contrat de Location-gérance (annexe 3).

La charge des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, quelle qu'en soit la cause, sauf en cas de faute établie du Loueur, de vétusté et de force majeure, incomberont au Locataire-gérant, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil et à toute autre réparation que la jurisprudence française considère relever de cette disposition ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le Locataire-gérant supportera 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 d'environnement, d'accessibilité, de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques aux activités du Fonds, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil et à toute autre grosse réparation que la jurisprudence française considère relever de cette disposition ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

13 | 19



Il fera également son affaire personnelle de tout entretien, de tout remplacement, et toute réparation pouvant s'avérer nécessaire, au niveau des installations téléphoniques, électriques et de sécurité à l'intérieur des Locaux.

Il supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Le Locataire-gérant tiendra les Locaux de façon constante en parfait état de d'entretien et de réparation, étant tenu en outre de se comporter en bon père de famille, prévue par l'article 1880 du Code Civil.

### 7.1 Copropriété

L'activité du preneur telle que délimitée dans le présent contrat de location-gérance n'est pas interdite par le règlement de copropriété dont la copie est annexée (annexe 4). Le preneur devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

Il est rappelé au preneur que, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent être autorisés préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsque le Loueur aura donné son accord sur les travaux envisagés, il sollicitera le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale utile.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

### ARTICLE 8 - MARCHANDISES

Il n'existera aucun stock de marchandises dans le Fonds au jour de l'entrée en jouissance du Locataire-Gérant qui fera son affaire personnelle de l'achat des marchandises nécessaires à l'exploitation du Fonds.

A la fin de la location-gérance, le Loueur ne sera pas tenu de reprendre les marchandises en stock, en conséquence le Gérant s'oblige à retirer à ses frais lors de son départ l'intégralité du stock existant.

14 | 19



#### ARTICLE 9 – REDEVANCE ET REVISION DE LA REDEVANCE

La présente location-gérance est consentie moyennant une redevance établie comme suit :

| Année (période de 12 mois) | Redevance mensuelle |
|----------------------------|---------------------|
| 1 <sup>ère</sup> année     | 100 euros HT        |
| 2 <sup>ème</sup> année     | 150 euros HT        |
| 3 <sup>ème</sup> année     | 200 euros HT        |

A l'issue de la 3<sup>ème</sup> année, le montant de la redevance sera révisable automatiquement à échéance annuelle selon la variation de l'indice de référence des loyers commerciaux de l'INSEE (valeur du dernier indice connu au 1<sup>er</sup> trimestre 2026) ;

#### Il est expressément convenu :

- que le versement des redevances définies ci-dessus aura lieu à terme à échoir, le 1<sup>er</sup> de chaque mois ;
- que le paiement de chaque terme devra être effectué par virement sur le compte de la Trésorerie Générale dont relève la Loueur. Le relevé d'identité bancaire sera préalablement transmis au Locataire gérant ;
- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au Loueur, un mois après une simple sommation faite par acte extrajudiciaire de payer et contenant déclaration par le Loueur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée sans effet, sans qu'il soit besoin pour lui de remplir aucune autre formalité judiciaire. L'expulsion du Locataire-gérant pourra être prononcée par ordonnance de référé, exécutoire par provision nonobstant appel, du Président du Tribunal compétent,
- qu'en cas de retard, les redevances échues produisent de plein droit intérêt au taux légal, à compter du jour où elles seront dues sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, mais sans que la présente clause puisse autoriser le Locataire-gérant à différer le paiement à bonne date de ses redevances. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

#### ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant de la présente location-gérance mises à la charge du Locataire gérant, ce dernier versera directement au Loueur la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) représentant DEUX mois de loyer.

Cette somme sera conservée par le Loueur pendant toute la durée de la présente location-gérance jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient que le Locataire gérant pourrait devoir au Loueur à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.



Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du Locataire gérant déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Loueur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du preneur, ainsi que des sommes nécessaires à la remise en état des lieux, le tout sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de cette restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au Locataire gérant, après arrêtés des comptes, portera intérêt au taux légal à son profit.

En cas de variation de loyer, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion de manière à être toujours égale au nombre de termes de loyer sus-indiqué.

#### ARTICLE 11 - DECLARATIONS DU LOCATAIRE-GERANT

Le Locataire gérant déclare en ce qui le concerne :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'exploitation du Fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ;
- qu'il n'est l'objet d'aucune incapacité d'exercer le commerce ci-dessus désigné, dont il connaît parfaitement les conditions d'exploitation, et notamment qu'il n'est pas justiciable des articles L 3336-1, L 3336-2 et L 3336-3 du Code de la santé publique ;
- connaître les conditions d'exploitation du Fonds de commerce, après les avoir examinées en vue de la présente location-gérance et déclare, avoir, préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des conditions d'occupation des Locaux, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du Fonds de commerce; il reconnaît en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds de commerce préalablement aux présentes ;
- qu'il lui a été rappelé par le rédacteur des présentes les dispositions du Code de la Santé Publique ci-après littéralement rapportées :

*« Une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la licence « restaurant » est dispensée, par des organismes agréés par arrêté du ministre de l'intérieur et mis en place par les syndicats professionnels nationaux représentatifs du secteur de l'hôtellerie, de la restauration, des cafés et discothèques, à toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de deuxième, troisième et quatrième catégories ou à toute personne déclarant un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la « licence restaurant ».*

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et à la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination. Cette formation est obligatoire. Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable 10 ans. A l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de 10 ans.

- que l'un des dirigeants de la société désignée en qualité de Locataire-gérant est titulaire du Permis d'Exploitation visé à l'article L 3332-1-1 du Code de la santé publique délivré en date du 19 août 2020, par un organisme de formation agréé par le Ministère de l'intérieur.

### ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur, chacune d'elles est une condition déterminante de la conclusion de la location-gérance sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

En cas de manquement par le Locataire-gérant d'une seule des obligations mises à sa charge, y compris le non-paiement de la redevance fixée et des indemnités d'occupation et charges des Locaux, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au Loueur, un mois après une sommation de payer et/ou d'exécuter délivrée par acte extrajudiciaire et contenant déclaration du Loueur de se prévaloir de la présente clause, restée infructueuse.

En dépit de cette résiliation, le Loueur pourra toujours réclamer tous dommages-intérêts en raison du préjudice subi.

### ARTICLE 12 - REMISE DES TITRES

Le Loueur a remis au Locataire gérant qui le reconnaît et lui en donne décharge tous documents relatifs à l'exploitation du Fonds.

### ARTICLE 13 - FORMALITES

Les parties rempliront dans le plus bref délai les formalités de déclaration au registre du commerce et des sociétés entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales prescrite par l'article R. 144-1 du Code de commerce et au répertoire des métiers réglementé par le décret n° 98-247 du 2 avril 1998.

17 | 19



La fin de la location-gérance devra donner lieu aux mêmes mesures de publicité.

### ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT - FRAIS - FORMALITES

Les présentes pourront être soumises à l'enregistrement à l'initiative et aux frais exclusifs de l'une ou l'autre des Parties. Les parties déclarent ne pas vouloir soumettre l'acte à l'enregistrement.

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Loueur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Locataire-gérant, seront à la charge exclusive du Locataire-gérant qui s'oblige à les payer.

### ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

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

- le Loueur à 2, rue Maurice Ravel - 37260 MONTS
- le Locataire-gérant au siège du Fonds.

Fait à Monts (37260)

Le

En trois (3) exemplaires originaux,

Le Loueur,  
Commune de Monts  
Représenté par le Maire,  
M. Laurent RICHARD

Le Locataire-gérant,  
Société CHEZ TOTO  
Représenté par M. Othmane LYAZGHI

18 | 19



DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



**ANNEXES**

Annexe 1 - Extrait des délibérations du Conseil Municipal du 15 décembre 2020 et du 26 septembre 2023

Annexe 2 - Liste du matériel

Annexe 3 – Etat des lieux d'entrée

Annexe 4 – Règlement de copropriété

Annexe 5 - Arrêté préfectoral sur les risques naturels et technologiques

Annexe 6 - Zonage sismique

Annexe 7 - Etat des risques et pollutions

Annexe 8 - Diagnostic amiante

Annexe 9 - Diagnostic de Performance Energétique

Annexe 10 - Etat du sol et des sous-sols

Annexe 11 - Alea retrait gonflement des argiles

Annexe 12 - Zonage des termites

Annexe 13 - Dérogation aux règles d'accessibilité des ERP

Annexe 14 - Rapport de la Commission hygiène

Annexe 15 - Rapport sur la conformité de l'installation électrique



## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

#### COMMUNE DE MONTS - Indre & Loire (37)

Personne morale de droit public

2, rue Maurice Ravel - 37260 MONTS Identifié au SIREN 213 701 592

Représentée par Monsieur Laurent RICHARD, Maire de la Commune de MONTS, dûment autorisé à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2023 (Annexe 1)

Désignée ci-après « *le loueur* » ou « *le bailleur* »,

**D'une part,**

**ET**

#### SOCIÉTÉ « CHEZ TOTO »

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros

Dont le siège est fixé 1 place Jacques Drake - 37260 MONTS

Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS le 01/09/2023 sous le numéro 979 038 072.

Représentée par Monsieur Othmane LYAZGHI, de nationalité marocaine, né le 05 novembre 1992 à FES (MAROC) demeurant 166 boulevard Jean Jaurès – appartement 3, 37300 JOUE-LES-TOURS

Désigné ci-après « *le preneur* » ou « *le locataire* »,

**D'autre part,**



### IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT

Le Loueur déclare et garantit être propriétaire du bien immobilier objet de ce contrat qu'il a décidé de donner à bail au Preneur, qui accepte.

Les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités d'un bail commercial étant précisé qu'elles ont été confirmées préalablement lors du Conseil Municipal de la Commune de MONTS en date du 26 septembre 2023 dont une copie est ci annexée (Annexe 1).

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 présent bail est soumis au statut des baux commerciaux, aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d'immeubles et aux conditions particulières précisées ci-après.

### IL A ENSUITE ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L. 145-1 et suivant du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

#### ARTICLE 1 – DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL LOUÉ

Le bien loué se situe à Monts (37260), 1 place Jacques Drake et 14 rue Jean Colin, formant un ensemble immobilier comprenant :

**Cave: 35,45 m<sup>2</sup>**

**Rez-de-chaussée : 124,01 m<sup>2</sup> répartis comme suit :**

- Salle de restauration : 62,77 m<sup>2</sup>
- Arrière salle : 36,69 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 8,12 m<sup>2</sup>
- Cellier + couloir: 13,57 m<sup>2</sup>

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



- Toilettes : 2,86 m<sup>2</sup>
- Cour & véranda

### 1er étage : 90,5 m<sup>2</sup> répartis comme suit

- Palier : 12,44 m<sup>2</sup>
- Couloir : 3,57 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 9,08 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 11,53 m<sup>2</sup>
- Bureau : 7,52 m<sup>2</sup>
- Couloir : 6,45 m<sup>2</sup>
- Salon/séjour : 24,84 m<sup>2</sup>
- Accès grenier : 2,39 m<sup>2</sup>
- Dressing : 4,61 m<sup>2</sup>
- Salle de bain : 7,02 m<sup>2</sup>
- Placard 1 : 0,44 m<sup>2</sup>
- Placard 2 : 0,61 m<sup>2</sup>

### Figurant au cadastre :

| Section | N°  | Lieu-dit              | Surface          |
|---------|-----|-----------------------|------------------|
| BN      | 213 | 1 Place Jacques Drake | 00 ha 01 a 23 ca |
| BN      | 214 | Rue Jean Colin        | 00 ha 00 a 42 ca |

Total surface : 00 ha 01 a 65 ca

### 1.1 Servitudes

Le Loueur déclare que l'immeuble loué est grevé des servitudes suivantes :

- Servitude de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules ;
- Servitude de passage de canalisation et divers réseaux ;
- Servitude de débord de toit Servitude de vues

L'immeuble fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SAVARD, Notaire à ARTANNES SUR INDRE le 10 février 2021 (Annexe 2).

### 1.2 Diagnostics immobiliers

#### État des risques et pollutions

L'immeuble loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, tel que défini dans l'arrêté préfectoral du 17 février 2006 mis à jour le 29 avril 2011 (Annexe 3).

Une copie du zonage sismique est également annexée aux présentes (Annexe 4).



En ce sens un état des risques et pollutions a été fourni au Preneur et annexé au présent bail (Annexe 5).

#### Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

L'immeuble loué ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

Le diagnostic technique amiante a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitudes d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée).

Ledit diagnostic a été réalisé par la Société QUALICONSULT IMMOBILIER le 16 janvier 2020 et est annexé aux présentes (annexe 6).

#### Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ledit diagnostic a été réalisé le 16 janvier 2020 par la Société QUALICONSULT IMMOBILIER et est annexé aux présentes (Annexe 7).

Il est rappelé au locataire-gérant qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Loueur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

#### Conformité installation électrique

Une copie du rapport établi par la société QUALICONSULT IMMOBILIER en date du 13 novembre 2019, est annexée aux présentes. Les parties déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour (Annexe 8).

Ce rapport indique le défaut de conformité de l'installation électrique aux normes actuellement en vigueur.

A la suite de ce rapport, la mise en conformité a été réalisée.

Les parties reconnaissent en outre avoir été averties par le Rédacteur des présentes, du contenu de l'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du 19 novembre 2001 publié au Journal Officiel du 7 février 2002 et entré en vigueur le 7 avril 2002, rendant obligatoire une vérification annuelle des installations électriques dans les établissements recevant du public.



En outre, concernant la vérification et l'entretien des extincteurs, le Locataire gérant déclare faire son affaire personnelle à ce sujet.

### 1.3 Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles

L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Loueur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

Le Loueur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu à versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

S'il y a eu sinistre, le Loueur indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte, son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

### 1.4 Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Si les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement font état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain objet du bail, le Bailleur est tenu d'en informer par écrit le Preneur. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

La consultation de la base BASOL ne fait pas mention de sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 mètres. Le site BASIAS fait mention d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 mètres. Il n'existe pas de Secteurs d'Information sur les sols (SIS) dans un rayon de 1 000 mètres (Annexe 9).

Enfin, il est précisé que la commune de MONTS appartient à la catégorie faible du potentiel de présence de radon dans les sous-sols (Annexe 9).

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi



demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Le Loueur indique:

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11);
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée.

Un audit des sols s'imposerait dans le cas contraire, ainsi que dans l'hypothèse où le locataire entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante.

### 1.5 Retrait - Gonflement des sols argileux

Les locaux sont concernés par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles (Annexe 10). Le type d'exposition de la location est un aléa moyen.

### 1.6 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Le bien, objet des présentes, est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral du 3 mai 2018 (Annexe 11).

### 1.7 Concernant la réglementation sur les établissements recevant du public

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

## DÉLIBÉRATIONS

### COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité;
- Tenir un registre public d'accessibilité;
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Loueur déclare que le bien est classé en établissement recevant du public. Le procès-verbal de réunion de la sous-commission du 18 janvier 2018 et l'arrêté portant autorisation de travaux dans un établissement recevant du public délivré par la Mairie de MONTS en date du 29 janvier 2018 sont annexés aux présentes (Annexe 12).

#### **ARTICLE 2 – DESTINATION**

Le Bien loué par le Preneur est à usage de commerce café, bar, restaurant, dont seules ces activités y sont autorisées.

Aucune activité connexe ou complémentaire aux activités précitées ne pourra être exercée par le Preneur, à moins qu'il ne le notifie au Bailleur.

Aucune activité nouvelle sans relation avec les activités précitées ne peut être exercée sans l'autorisation expresse du Loueur.

Le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux.

#### **ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE**

Le Loueur déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis auprès de Madame Isabelle Marie Andrée LUJES, commerçante, née le 2 janvier 1961 à TOURS (Indre & Loire) aux termes d'un acte reçu par Maître SAVARD, Notaire à ARTANNES-SUR-INDRE (37260) le 10 février 2021.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 170 000 euros.



#### **ARTICLE 4 - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 pour se terminer le 1<sup>er</sup> octobre 2032.

##### **4.1 Faculté de résiliation triennale**

Le Loueur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le Preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

##### **4.2 Droit au renouvellement**

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Loueur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail un congé avec offre de renouvellement.

À défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du Loueur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.



#### ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'oblige respectivement à exécuter et accomplir, savoir :

##### 5.1 Etats et visites des lieux

Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 18 août 2023 et est annexé au bail (Annexe 13).

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du Loueur. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Loueur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Loueur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.



Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE EUROS (150 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

##### 5.2 Entretien et réparations

Le Loueur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du Preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le Preneur devra aviser sans délai et par écrit le Loueur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.



Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

### 5.3 Changements de distribution

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Loueur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du Loueur, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

### 5.4 Mises aux normes

Le Loueur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à l'activité de que le preneur exercera.

Le Loueur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les locaux loués soient toujours conformes aux normes administratives.

### 5.5 Améliorations

Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du Loueur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Loueur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le Loueur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.



### 5.6 Travaux

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le syndicat des copropriétaires ferait exécuter en cours de bail, dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

### 5.7 Exploitation

Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du Loueur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

### 5.8 Etablissement Recevant du Public (ERP) – Information

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R.164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

### 5.9 Enseignes

Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.



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, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

#### 5.10 Impôts et charges

1°) Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) En sus du loyer, le preneur remboursera au Loueur :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- Les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

3°) Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Loueur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) Le preneur remboursera au Loueur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du Loueur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Loueur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser



l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le Loueur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article R 145-35 3° du Code de commerce).

#### 5.11 Assurances

Le preneur souscritra sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le Loueur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.





### 5.12 Non responsabilité du bailleur

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

### 5.13 Cession et sous-location

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location et ce, exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le Loueur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L 145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Loueur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.



### 5.14 Destruction

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du Loueur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Loueur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Loueur au preneur, 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 ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que 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 quinze (15) 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 la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le Loueur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

## ARTICLE 6 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOCAUX

### 6.1 Copropriété

L'activité du preneur telle que délimitée dans le présent bail n'est pas interdite par le règlement de copropriété dont la copie est annexée (Annexe 2). Le preneur devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



Il est rappelé au preneur que, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent être autorisés préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsque le Loueur aura donné son accord sur les travaux envisagés, il sollicitera le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale utile.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

### 6.2 Jouissance des lieux

Le preneur devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage, au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Le preneur ne fera rien qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur devra prévenir le Loueur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

### 6.3 Correspondance

À compter de son entrée en jouissance, le Preneur aura le droit de recevoir et d'ouvrir toute la correspondance adressée au local loué, même si cette correspondance est au nom du loueur.

Il conservera celle relative à l'exploitation du fonds pour la période postérieure à son entrée en jouissance ; mais il sera tenu de transmettre sans délai au loueur sa correspondance personnelle, ainsi que les lettres, plis, relevés, factures et en général toutes les pièces se référant à des opérations antérieures au commencement de son exploitation.

17 | 28



### ARTICLE 7 – TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions

### ARTICLE 8 – LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

### ARTICLE 9 – LOYER

Le bail est consenti moyennant un loyer établi comme suit :

| Année (période de 12 mois) | Loyers mensuels |
|----------------------------|-----------------|
| 1 <sup>ère</sup> année     | 500 euros HT    |
| 2 <sup>ème</sup> année     | 600 euros HT    |
| 3 <sup>ème</sup> année     | 700 euros HT    |

Il est expressément convenu :

- que le versement des loyers définit ci-dessus aura lieu à terme à échoir, le 1er de chaque mois ;
- que le paiement de chaque terme devra être effectué par virement sur le compte de la Trésorerie Générale dont relève le Loueur. Le relevé d'identité bancaire sera préalablement transmis au Preneur ;
- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Loueur, un mois après une simple sommation faite par acte extrajudiciaire de payer et contenant déclaration par le Loueur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée sans effet, sans qu'il soit besoin pour lui de remplir aucune autre formalité judiciaire. L'expulsion du Preneur pourra être prononcée par ordonnance de référé, exécutoire par provision nonobstant appel, du Président du Tribunal compétent,
- qu'en cas de retard, les loyers échus produisent de plein droit intérêt au taux légal, à compter du jour où elles seront dues sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, mais sans que la présente clause puisse autoriser le Preneur à différer le paiement à bonne date de ses loyers. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

18 | 28

**ARTICLE 10 – REVISION DU LOYER**

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

**ARTICLE 11 – INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER**

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, à l'issue de la 3<sup>ème</sup> année de location, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice sera celui du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2026, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer

**ARTICLE 12 – DEPOT DE GARANTIE**

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant de la présente location-gérance mises à la charge du Preneur, ce dernier versera directement au Loueur la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €) représentant DEUX mois de loyer.

Cette somme sera conservée par le Loueur pendant toute la durée de la présente location-gérance jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient que le Locataire gérant pourrait devoir au Loueur à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du Locataire gérant déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Loueur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du preneur, ainsi que des sommes nécessaires à la remise en état des lieux, le tout sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de cette restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au Locataire gérant, après arrêté des comptes, portera intérêt au taux légal à son profit.

En cas de variation de loyer, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion de manière à être toujours égale au nombre de termes de loyer sus-indiqué.

**ARTICLE 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE EUROS (150 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).



En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.



#### **ARTICLE 14 – DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR**

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable 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. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."

#### **ARTICLE 15 - DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR**

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

#### **ARTICLE 16 - CHEF D'ENTREPRISE ET CONJOINT DANS L'ENTREPRISE**

Le chef d'entreprise est tenu de déclarer l'activité professionnelle régulière de son conjoint au sein de l'entreprise et le statut choisi par ce dernier auprès des organismes habilités à enregistrer l'immatriculation de l'entreprise.

À défaut de déclaration d'activité professionnelle, le conjoint ayant exercé une activité professionnelle de manière régulière au sein de l'entreprise est réputé l'avoir fait sous le statut de conjoint salarié de l'entreprise.

À défaut de déclaration du statut choisi, le chef d'entreprise est réputé avoir déclaré son conjoint en tant que salarié de l'entreprise.

Le tout en vertu des dispositions des IV et V de l'article L 121-4 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 17 - DECLARATIONS**

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.



Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

#### **ARTICLE 18 - IMMATRICULATION**

Le preneur est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023



### **ARTICLE 19 - PRESCRIPTION**

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

### **ARTICLE 20 - USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE**

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

### **ARTICLE 21 - CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

### **ARTICLE 22 - DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Page 25 | 28



### **ARTICLE 23 - LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### **ARTICLE 24 - FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

### **ARTICLE 25 - FORMALITES**

Les parties rempliront dans le plus bref délai les formalités de déclaration au registre du commerce et des sociétés entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales prescrite par l'article R. 144-1 du Code de commerce et au répertoire des métiers réglementé par le décret n° 98-247 du 2 avril 1998.

La fin du bail devra donner lieu aux mêmes mesures de publicité.

Les présentes pourront être soumises à l'enregistrement à l'initiative et aux frais exclusifs de l'une ou l'autre des Parties. Les parties déclarent ne pas vouloir soumettre l'acte à l'enregistrement.

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Loueur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Locataire-gérant, seront à la charge exclusive du Locataire-gérant qui s'oblige à les payer.

### **ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

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

- le Loueur au 2 rue Maurice Ravel - 37260 MONTS
- le Preneur au 1 Place Jacques Drake - 37260 MONTS

Page 26 | 28

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023



Fait à Monts (37260)

Le

En trois (3) exemplaires originaux,

Le Loueur,

**Commune de Monts**  
Représenté par le Maire,  
M. Laurent RICHARD

Le Locataire-gérant,  
**Société CHEZ TOTO**  
Représenté par M. Othmane LYAZGHI



**ANNEXES**

Annexe 1 - Extrait des délibérations du Conseil Municipal du 15 décembre 2020 et du 26 septembre 2023

Annexe 2 – Règlement de copropriété

Annexe 3 - Arrêté préfectoral sur les risques naturels et technologiques

Annexe 4 - Zonage sismique

Annexe 5 - Etat des risques et pollutions

Annexe 6 - Diagnostic amiante

Annexe 7 - Diagnostic de Performance Energétique

Annexe 8 - Rapport sur la conformité de l'installation électrique

Annexe 9 - Etat du sol et des sous-sols

Annexe 10 - Alea retrait gonflement des argiles

Annexe 11 - Zonage des termites

Annexe 12 - Dérogation aux règles d'accessibilité des ERP

Annexe 13 - Etat des lieux d'entrée

DÉLIBÉRATIONS  
COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)  
Séance du 26 septembre 2023

## Annexe 7 - Délibération 2023-08-12



**CONVENTION DE PARTENARIAT**  
**Entre l'Association Comité de Jumelage Montois et la Commune de Monts**

Années 2023-2026



### Entre les soussignés,

D'une part,

La **Commune de Monts**, dont le siège est fixé Hôtel de Ville 2 rue Maurice Ravel 37260 MONTS, identifiée sous le numéro SIREN 213 701 592,  
Représentée par Monsieur Laurent RICHARD, Maire, agissant en application de la délibération du Conseil Municipal n°2023.08.12 du 26 septembre 2023,

Et, d'autre part,

L'**Association « Comité de Jumelage Montois »**, dont le siège est fixé Hôtel de Ville 2 rue Maurice Ravel 37260 MONTS, identifiée sous le numéro SIREN 751 213 125 00014,  
Représentée par Madame Marie-Luce BEAUSSIER et Mme Élodie PUYBAREAU, Délégués,

### Il a été convenu ce qui suit :

#### I – EXPOSÉ

Le jumelage de Monts avec la commune de Frasnes-Lez-Anvaing (Belgique) a été décidé par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2000. Le Serment de Jumelage a été signé le 06 octobre 2001.

Un second jumelage avec la commune de Zeiskam (Allemagne) a été décidé par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007. Le Serment de Jumelage a été signé le 11 octobre 2008.

Ces jumelages expriment la volonté des communes de Monts et de ses communes jumelles de rapprocher leurs habitants en vue de favoriser les échanges scolaires, sportifs, culturels, sociaux, etc. L'objectif étant d'associer davantage les citoyens des villes jumelles et leurs élus locaux à la Construction Européenne et de renforcer le sentiment d'appartenance à l'Union Européenne.

La commune assume la responsabilité des jumelages et le Conseil Municipal est garant de la politique à mener dans ce domaine, mais il entend y associer tous les habitants, notamment à travers les associations locales qu'ils ont constituées.

C'est pourquoi dans le but d'assurer la pérennité des liens unissant les populations de Monts et de ses villes jumelles, des contacts et échanges doivent être créés et entretenus à divers niveaux, indépendamment des visites et manifestations officielles.

#### II - CONVENTION

##### TITRE PREMIER : Objet du protocole

###### • Article 1

La présente convention a pour objectif de :

- Favoriser une plus large participation des habitants de la commune aux activités de jumelage ;
- Marquer l'importance qu'elle attache à la vie associative et de privilégier cette dernière dans tous les domaines où les interventions de type purement administratif ne s'avèrent pas nécessaires ;
- Soulager le Conseil Municipal et/ou ses commissions d'un certain nombre de tâches qui peuvent être déléguées ;

La Commune mandate le Comité de Jumelage aux fins de mettre en œuvre, pour son compte, toutes les activités normalement impliquées par les jumelages à l'exception de celles qui ne peuvent être entreprises qu'en vertu du mandat électif dévolu par le Maire et le Conseil Municipal ou qui engagent leur responsabilité propre.

###### • Article 2

Restent du domaine strictement réservé au maire et/ou au Conseil Municipal :

- Les décisions de politique générale ;
- La participation à toute cérémonie ou manifestation comportant la représentation de la Commune par ses élus ;
- La conclusion d'un nouveau jumelage ou la suppression d'un jumelage ;
- L'engagement de toute dépense directement imputable sur le budget de la commune ;
- Toute initiative réservée réglementairement au Maire ou au Conseil Municipal et/ou nécessitant une délibération de ce dernier.

###### • Article 3

Dans le cas où il n'existerait pas d'opposition fondamentale ou réglementaire à ce que l'une des prérogatives énumérées ci-dessus soit déléguée au comité de jumelage ou à l'un de ses représentants, un mandat exprès devra être donné au cas par cas, sans que l'exception puisse constituer un précédent.

###### • Article 4

Le comité de jumelage est expressément mandaté par la commune pour :

- la promotion des jumelages dans la ville et auprès des habitants ;
- l'incitation des associations et organisations locales à participer aux jumelages dans le cadre et par le moyen des activités qui leur sont propres ;
- l'établissement du programme annuel des activités de jumelage à l'exception des réceptions officielles éventuelles décidées en coordination avec le Conseil Municipal ;
- l'organisation des échanges de jeunes à titre individuel ou familial. Les échanges organisés à titre collectif sont du ressort, soit des établissements d'enseignement soit des associations locales auxquelles le comité pourra, sur leur demande, prêter son concours ;
- l'organisation de voyages en groupes pour les habitants de la commune désirant se rendre dans les villes jumelles ou participer à des manifestations européennes ;
- l'organisation de visites diverses dans le cadre européen ;
- l'organisation d'échanges culturels, professionnels ou autres qui ne seraient pas du ressort spécifique d'une association ou organisation locale de la commune ;
- l'assistance à toutes les associations ou organisations locales désirant entreprendre une activité ou un échange dans le cadre du jumelage, à condition que cette assistance soit expressément requise ;
- l'attribution d'une aide financière aux jeunes ou aux associations dans tous les cas où une telle aide peut s'avérer possible et souhaitable ;
- l'aide matérielle ponctuelle, à condition qu'elle soit possible et souhaitable, à l'organisation et/ou la réalisation d'activités ou manifestations susceptibles de promouvoir les jumelages ou d'accroître la participation des habitants de la commune à leur développement ;
- l'organisation de l'accueil des habitants des villes jumelles à l'occasion de toutes les manifestations qui ne seraient pas spécifiquement prises en charge par une association locale. Cet accueil devra être assuré, dans toute la mesure du possible, dans des familles résidant sur le territoire de la commune ou d'une des communes qui s'associeraient aux jumelages, sauf dans le cas où les familles reçues manifesteraient le désir de poursuivre des relations déjà engagées en dehors de la commune à l'occasion de rencontres précédentes ;
- l'organisation des manifestations officielles chaque fois que le Conseil Municipal en exprimera le souhait.

###### • Article 5

Les listes figurant aux articles 2 et 4 ne pouvant avoir un caractère exhaustif, toute action de jumelage non prévue par ces articles et ne pouvant se rattacher sans aucun doute à l'un des cas énumérés devra faire l'objet d'une concertation entre la commune et le comité de jumelage dans les conditions prévues à l'article 16.

La décision prise alors ne pourra avoir qu'un caractère occasionnel à moins de faire l'objet, si l'action doit se répéter, d'un additif au présent protocole selon la procédure à l'article 22.

###### • Article 6

Le comité de jumelage accepte l'ensemble du mandat qui lui est donné par la commune.

Il s'engage à mettre en œuvre tous les moyens dont il dispose pour mener à bien la mission qui lui est confiée.



**DÉLIBÉRATIONS**  
**COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)**  
Séance du 26 septembre 2023

Il s'engage enfin à ouvrir toutes ses actions à l'ensemble de la population, sans distinction de quelque sorte que ce soit, et sans obligation d'adhésion.

**TITRE SECOND : Financement des activités de jumelage**

• **Article 7**

Les frais de fonctionnement courants de l'association signataire doivent être couverts par ses propres ressources telles qu'elles sont prévues par ses statuts.

• **Article 8**

Dans le but de donner au comité de jumelage les moyens nécessaires pour exercer les fonctions qui lui sont déléguées par le présent protocole et de permettre ainsi au plus grand nombre d'habitants de participer aux activités, la commune :

- versera chaque année au comité de jumelage une subvention de fonctionnement, sous condition que l'association en fasse la demande
- mettra à disposition ses moyens de reprographie (noir et blanc), des salles de réunions de la mairie, toutes salles à des fins de manifestations populaires organisées dans le cadre du jumelage autant que nécessaire et une fois par an pour les manifestations permettant à l'association de récolter des fonds pour financer des actions en relation avec son activité.

La subvention sera votée chaque année par le Conseil Municipal lors du vote du budget primitif compte tenu des possibilités de la commune et des comptes présentés par l'association signataire.

Une subvention exceptionnelle pourra être versée lors de la venue des communes jumelles.

• **Article 9**

La subvention est destinée notamment à couvrir :

- les frais d'organisation matérielle des actions et manifestations du comité de jumelage ;
- l'aide aux jeunes et aux associations locales à l'occasion de leurs déplacements dans le cadre des échanges et activités de jumelage ;
- les frais de promotion des jumelages.

• **Article 10**

Cette subvention ne peut en aucun cas servir à financer totalement ou même partiellement :

- les voyages de détente, de loisirs ou touristiques des habitants se déplaçant à titre individuel, isolément ou en groupes, dans le cadre des visites habituelles entre villes jumelles ;
- l'hébergement, le repas ou autres frais de même nature des administrateurs de l'association signataire, y compris les membres de droit désignés par le Conseil Municipal, à l'exception de ceux prévus à l'article 9.

• **Article 11**

La subvention de fonctionnement ne devra pas être utilisée pour couvrir les frais d'organisation des réceptions officielles dont le comité de jumelage aurait été chargé par la commune.

Ces frais seront pris en compte directement par le budget communal dès lors qu'ils auront été autorisés par le Maire sur présentation d'un devis établi par le comité.

• **Article 12**

Le comité de jumelage fournira, chaque année avant le 30 décembre, à la municipalité :

- le rapport d'activités de l'année écoulée ;
- le programme des activités prévues pour l'année en cours ;
- le rapport financier comportant les éléments ci-après :
  - o compte d'exploitation faisant apparaître distinctement les dépenses imputées sur la dotation municipale et celles imputées sur les ressources ordinaires de l'association.
  - o situation de trésorerie.
  - o budget prévisionnel faisant apparaître les mêmes distinctions que ci-dessus ;
  - o liste nominative des personnes et associations ayant bénéficié d'une aide financière avec indication de la date, du montant et de l'objet de chaque participation.

**TITRE TROISIEME: Relations entre le Conseil Municipal de Monts et le Comité de Jumelage Montois**

• **Article 13**

La liaison permanente entre le Conseil Municipal et le Conseil d'Administration du comité de jumelage sera assurée par six conseillers municipaux, membres de droit du Conseil d'Administration, désignés à cet effet par le Maire.

Cette représentation devra être expressément prévue par les statuts du comité de jumelage.

• **Article 14**

Les conseillers municipaux désignés par le Maire, membres de droit du Conseil d'Administration de l'association signataire, jouiront des mêmes prérogatives et pouvoirs que les autres administrateurs. Ils participeront, en conséquence, à toutes les séances du Conseil d'Administration avec voix délibérative.

Toutefois, ils ne pourront solliciter le mandat de président ni celui de trésorier.

• **Article 15**

Afin d'assurer dans les meilleures conditions le respect des orientations du Conseil Municipal en matière de jumelage, il est institué un "Conseil d'Orientation" qui définit les grandes orientations et les priorités d'action du comité de jumelage. Il émet un avis sur les propositions d'activités définies par le Conseil d'Administration du comité de jumelage.

Ce "Conseil d'Orientation" est composé :

- du Maire (ou du Maire-adjoint délégué), président.
- des 5 représentants restants du Conseil Municipal au Conseil d'Administration du comité de jumelage).
- du Président, du Vice-Président et d'un autre membre du Conseil d'Administration.

Il se réunit autant de fois que l'exige le bon fonctionnement du jumelage.

Le "Conseil d'Orientation" n'a pas de responsabilité dans la gestion du comité de jumelage qui reste de la compétence de son Conseil d'Administration.

• **Article 16**

Dans le cas où se présenterait une situation non expressément prévue par le présent protocole, il y aura lieu de réunir le Conseil d'Orientation qui sera appelé à faire des propositions, tant au Conseil Municipal qu'au Conseil d'Administration du comité de jumelage.

**TITRE QUATRIEME: Durée de la Convention, renouvellement et résiliation ou rupture**

• **Article 17**

La présente convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023. Elle est conclue pour une durée de 3 ans.

En cas de résiliation anticipée de la présente convention, celle-ci devra être signifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier remis en main propre, contre décharge, à un représentant qualifié.

• **Article 18**

Les modifications qui pourraient être apportées aux statuts du comité de jumelage ne devront pas être en contradiction avec les dispositions de la présente convention.

Dans le cas contraire, la convention deviendrait immédiatement caduque, la responsabilité de la rupture incombant à l'association signataire.

• **Article 19**

En cas de dissolution du comité de jumelage ou de la rupture de la convention du fait de cette association, la commune serait fondée à demander que soit établi un arrêté des comptes, visé conjointement par le commissaire aux comptes et par un conseiller municipal désigné à cet effet, et à exiger la restitution de la part de la dotation de l'année en cours et des années antérieures non encore utilisées aux fins pour lesquelles elle était prévue.

**DÉLIBÉRATIONS**  
**COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)**  
Séance du 26 septembre 2023

- **Article 20**

En cas de rupture de la présente convention imputable à la commune, l'association signataire sera tenue de reverser les fonds non utilisés sous réserve des sommes déjà engagées et d'une juste indemnisation du préjudice ainsi subi.

- **Article 21**

Dans le cas où, sur le rapport des conseillers municipaux délégués, ou par tout autre moyen, le Conseil Municipal aurait acquis la conviction que des fonds provenant de la subvention annuelle ont été détournés de leur destination, il serait fondé, après demande d'explications, à voter la suspension provisoire des effets du présent protocole jusqu'à production des justifications nécessaires, ceci indépendamment de toute action qu'il pourrait intenter devant la juridiction compétente.

- **Article 22**

Le présent protocole pourra faire l'objet de toute modification ou addition qui s'avérerait nécessaire, après avis conforme du Conseil Municipal et du Conseil d'Administration du comité de jumelage.

- **Article 23**

Les parties s'engagent à essayer de résoudre à l'amiable les éventuels différends qui pourraient survenir du fait de l'interprétation ou de l'application de la présente convention. En l'absence de règlement, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du tribunal administratif territorialement compétent.

Fait en deux exemplaires originaux,

A Monts, le 27 septembre 2023

**Les délégués du Comité de Jumelage Montois,**  
Marie-Luce BEAUSSIER

**Le Maire de la commune de Monts,**  
Laurent RICHARD



Mme Élodie PUVBAREAU

## DÉLIBÉRATIONS

COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

## Annexe 8 - Délibération 2023-08-13



### CONVENTION DE PARTENARIAT Entre l'Association Les Amis de l'Espace Pierre Mery et la Commune de Monts

Années 2023-2024



#### Entre les soussignés,

D'une part,

La Commune de Monts, dont le siège est fixé Hôtel de Ville 2 rue Maurice Ravel 37260 MONTS, identifiée sous le numéro SIREN 213 701 592,  
Représentée par Monsieur Laurent RICHARD, Maire, agissant en application de la délibération du Conseil Municipal n°2023.08.13 du 26 septembre 2023,

Et, d'autre part,

L'Association Les Amis de l'Espace Pierre Mery, gérant le Cinéma Le Générique dont le siège est fixé 10 rue de Monts 37250 MONTBAZON, identifiée sous le numéro SIREN 385 402 631,  
Représentée par Madame Isabelle ZELLER, Présidente,

#### Il a été convenu ce qui suit :

#### I – EXPOSÉ

Dans le cadre de ses activités, le Conseil Municipal des Sages (CMS) de Monts soutenu par la Commune de Monts et sa commission aînés et relations intergénérationnelles, souhaite mettre en place un partenariat avec le Cinéma Le Générique de Montbazon.

Ce partenariat a pour but de promouvoir les relations intergénérationnelles par la culture. Dans cette optique, le CMS et le Cinéma organiseront la projection d'un film tous les 2 mois suivi d'un moment d'échange (débat et/ou présentation). Les participants inscrits au préalable auprès de la commune bénéficieront d'un tarif unique de 5 €, le paiement de la place se fera directement auprès du cinéma, le jour même de la séance.

Le CMS désignera un référent qui sera en charge de suivre cette opération en collaboration avec le service administration générale de la mairie.

#### II - CONVENTION

##### • Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objectif de définir les conditions du partenariat afin de déterminer les rôles, les droits et les devoirs de chacune des parties.

##### • Article 2 – Engagements de l'association

L'association s'engage pendant la durée de la présente convention à :

- Dédier une projection un mardi soir tous les deux mois pour cette action.
- D'établir la programmation et les dates des séances en concertation avec la commune et le référent du CMS.
- De proposer des films adaptés à un jeune public (à partir de 8 ans)
- Faire bénéficier d'un tarif préférentiel unique de 5 € les personnes porteuses d'un coupon qui leur aura été remis au préalable par la commune de Monts.
- Mettre en place à l'issue de la projection un « après séance » de 15 minutes qui consistera en un débat, une présentation et/ou une visite... Un « avant séance » pourra également être mis en place.

##### • Article 3 – Engagements de la commune de Monts et de son CMS

La commune de Monts et son CMS s'engage pendant la durée de la présente convention à :

- Délivrer des coupons numérotés et datés pour un maximum de 50 personnes, permettant aux participants d'accéder à la séance ainsi qu'à l'après-séance, à tarif préférentiel unique.
- Apporter son aide à l'association pour la préparation et la mise en œuvre de l'après séance et/ou de l'avant séance.
- Désigner un membre du CMS référent de cette opération.
- Promouvoir les actions du cinéma.

##### • Article 4 – Modalités

###### 4-1 Modalités financières

Ce partenariat s'effectue à titre gracieux.

###### 4-2 Modalités logistiques

La commune de Monts éditera les coupons numérotés et datés délivrés aux participants dans la limite de 50 coupons par séance.

Le choix du film projeté se fera en concertation avec la commune et le référent du CMS.

###### 4-3 Critères de sélection des participants

Les 50 participants seront sélectionnés par la commune de Monts et le référent du CMS afin de privilégier les échanges intergénérationnels. L'objectif étant que toutes les générations soient représentées lors d'une même séance.

##### • Article 5 – Responsabilité

###### 5-1 Responsabilité de l'association

L'encaissement des places des participants relève de la responsabilité de l'association.

###### 5-2 Responsabilité de la Commune de Monts

La sélection des participants relève de la responsabilité de la commune.

##### • Article 6 – Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du 01<sup>er</sup> octobre 2023. Elle est conclue pour une durée d'un an.

##### • Article 7 – Résiliation et règlement des litiges

La présente convention peut être dénoncée à tout moment par l'une ou l'autre des parties. Aucune des parties ne pourra prétendre à une quelconque indemnité en cas de résiliation anticipée.

Sont réputés événements de force majeure ceux qui, imprévisibles et insurmontables, rendent impossible de façon absolue l'exécution du présent contrat. La partie invoquant la force majeure en informe l'autre partie dans les plus brefs délais.

Les parties s'engagent à essayer de résoudre à l'amiable les éventuels différends qui pourraient survenir du fait de l'interprétation ou de l'application de la présente convention. En l'absence de règlement, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du tribunal administratif territorialement compétent.

A Monts, le 27 septembre 2023

La Présidente de l'association  
des Amis de l'Espace Pierre Mery,  
Isabelle ZELLER, Présidente,

Le Maire de la commune de Monts,

Laurent RICHARD





**ANNEXE**  
**Restitution des conclusions de l'audit**  
**« Démarche d'amélioration de la qualité de vie au travail »**

La collectivité a souhaité faire le point sur l'organisation déployée, bénéficier d'un regard extérieur pour évaluer si la politique menée est suffisamment inclusive et définir une stratégie par service.

Pour ce faire, la Collectivité a souhaité être accompagnée par un prestataire intervenant en tant que tiers extérieur et indépendant afin :

- D'établir un diagnostic sur les atouts et les faiblesses de la collectivité
- D'émettre un avis sur le plan organisationnel
- D'évaluer les RPS,
- De formuler des préconisations en matière de QVT (Qualité de Vie au Travail),
- De définir une stratégie par service sur les 4 prochaines années,
- D'accompagner la collectivité dans la mise en place de solutions.

C'est le cabinet TECHNOLOGIA qui a réalisé l'audit et qui a présenté, lors de la réunion du 4 juillet 2023, sa restitution auprès des agents de la collectivité.

Le Cabinet TECHNOLOGIA a réalisé l'audit de la manière suivante :

- un Comité de pilotage a été constitué (maire, DGS, RRH, 2 représentants du personnel élus au CHSCT, médecin de prévention) dont le rôle est d'assurer le suivi de la démarche
- une réunion de communication aux chefs de service a été réalisée le 13/10
- des courriers informatifs individuels aux agents ont également été transmis à cette même date
- déploiement de 45 entretiens individuels entre le 8 novembre et le 5 décembre 2022 dont 6 entretiens avec chaque membre du COPIL, dont le médecin de prévention, 10 entretiens avec les chefs de service (hors Copil), 21 entretiens réalisés sur les 22 personnes de l'échantillon et 8 entretiens avec des volontaires
- présence à Monts assurée les 8, 9, 10, 16, 17 et 18 novembre : organisation des entretiens à la salle Doineau, à l'extérieur de la mairie, disponible aux dates d'entretien et par souci de confidentialité.
- volontariat, confidentialité des propos, anonymat au niveau restitution
- analyse documentaire
- analyse portant sur l'ensemble des documents communiqués

L'audit a été réalisé sur la base des ressentis des agents tels que ceux-ci les ont exprimés au cours des entretiens individuels.

**Diagnostic :**

**1) les points d'appui :**

- un partage pour certains de valeurs fortes : assumer des missions de service public, souci de ce qui est fait de l'usage du bien public ...
- des agents qui, pour la plupart, aiment leur métier : missions diversifiées, collaboration, entraide et relations avec la hiérarchie, entre les collègues, et interservices...
- les projets défendus par le maire se mettent en place : développement de projets transversaux, encourager la vie culturelle et associative, remise aux normes des bâtiments
- des réunions de service mises en place et animées par la DGS avec tous les chefs de services
- des moments plus festifs qui participent à créer un sentiment d'appartenance et de reconnaissance : pots de départ, pique-nique ...

**2) les points de vigilance :**

- un clivage au niveau des relations de travail : un regard clivé sur l'ambiance de travail au sein de la mairie avec certains qui la décrivent bonne, d'autres qui la décrivent tendue et un ressenti pesant de « guerre interne dans les services » et de « guerre entre élus »

- un système de management à conforter au niveau chefs de service : une formation managériale systématique, avec des piqures de rappel, serait à mettre en place dans la durée
- une gouvernance en recherche de légitimité
- une reconnaissance à conforter.
- Un contexte politique compliqué qui pèse encore sur les agents de la Collectivité : un vécu lourd exprimé par un certain nombre d'agents lié au mode de fonctionnement problématique de la précédente maire, un conseil municipal composé d'élus présents depuis plusieurs mandats dont certains sont appréciés et investis, certains semblent peiner à remplir leur mission et sont critiqués, d'autres s'immiscent fortement sur l'organisation des services et la gestion de la collectivité, en mettant en cause les compétences des chefs de service et/ou de la direction, certains élus très, voire trop impliqués, d'autres en retrait et pas assez investis, qui ne connaissent pas bien les métiers exercés dans leur domaine d'attribution, un groupe d'opposition s'est formé lors du Conseil municipal d'octobre dernier, dont les élus se font porte-parole sur les réseaux sociaux des services en tension avec la mairie, des désaccords entre élus qui ne parlent pas d'une seule voix compliquent, voire bloquent les décisions ce qui entraîne des tensions au sein même du Conseil municipal et fait peser une forme de pression sur le maire, désireux d'échanger et d'obtenir, dans un cadre participatif, l'adhésion des élus, un système de « copinage » d'agents avec des élus de l'opposition est évoqué par certains, faisant peser une pression sur la Direction-Maire, d'autres agents y voient par contre un soutien face à leurs difficultés, des attentes fortes vis-à-vis du maire, décrit comme un homme bienveillant mais dont l'image est perçue différemment depuis sa prise de fonction et qui gagnerait à s'affirmer plus en termes de cadrage, fermeté et prise de décision

**3) Focus sur l'organisation du travail et recommandations**

- un important travail de mise en conformité en cours : traçabilité des actions avec des process écrits et des règles à respecter au sein des services sans stopper les initiatives, le projet d'administration, le classement avec arborescence informatique sur le serveur, la régularisation de dossiers, l'archivage, l'instauration de plannings, d'un historique de postes, d'un suivi des congés, a été réalisé entre 2018 et 2020 dans un objectif de conformité avec les exigences réglementaires, une maîtrise du budget de fonctionnement obtenue depuis 2 ans, permettant d'augmenter la capacité d'investissement, des recrutements réalisés pour étoffer les services, rénovation et protection des bâtiments, un Service Espace vert a été rétabli, avec proposition d'un projet et d'un budget, qui a permis d'obtenir une deuxième Fleur au concours des villes et villages fleuris en 2022., un gros effort a été réalisé sur la saison culturelle, avec la réalisation de 19 spectacles par an alors qu'ils n'étaient que 9 sous l'ancienne mandature, acquisition d'un gradin télescopique, formation management en intra sur 7 jours a été mise en place pour professionnaliser le rôle d'encadrement, un intranet a été mis en place pour l'information des agents, un travail bien avancé en termes de clarification et de respect du réglementaire fonction publique, notamment au niveau RH, en lien avec la loi de transformation de la Fonction Publique de 2019
- une évolution des services en cours : une réorganisation des services est en cours dans un objectif de meilleure efficacité avec un projet d'organigramme avec plusieurs pôles pour mieux structurer la collectivité, avec des référents de pôles qui rendent compte à la DGS, avec des chefs de service sollicités pour réfléchir et apporter leur vision des choses par rapport à l'existant.
- une clarification du rôle de chacun : que les élus reprennent leur place d'élus pour mener une politique sans intervenir sur l'organisation des services. Les élus définissent le projet politique à suivre et les services l'exécutent, tout en assurant le suivi. Un élu n'a pas à être aux côtés de l'agent pour l'aider sur ses missions quotidiennes.
- un enjeu et des projets de modernisation : outils de numérisation, de traçabilité et de pilotage ...
- des contraintes organisationnelles exprimées : un grand nombre de services et une disparité en termes d'effectif, des services éclatés géographiquement et dont les périmètres de responsabilités sont parfois mal connus, des fiches de postes à réactualiser en tenant compte des évolutions de l'organisation

**4) Focus sur les risques psychosociaux et recommandations**

- des arrêts de travail et un absentéisme régulier
- des discours clivés
- des articles dénonciateurs parus dans la presse locale et sur les réseaux sociaux qui jettent le discrédit sur l'action de la municipalité
- des bruits de couloir qui se transforment en rumeurs
- des agents en difficulté, dont certains en souffrance

## DÉLIBÉRATIONS

### COMMUNE DE MONTS (Indre-et-Loire)

Séance du 26 septembre 2023

Sur l'échantillon des 34 agents audités, l'appréciation de leur propre situation a été évaluée par chacun d'entre eux comme suit :

- 6 ont indiqué avoir une situation professionnelle très satisfaisante, et se sentir très bien
- 10 ont indiqué avoir une situation professionnelle satisfaisante, mais il y a quand même des choses qui ne vont pas
- 10 ont indiqué avoir une situation professionnelle pas satisfaisante, mais il y a quand même des choses qui vont bien
- 3 ont indiqué avoir une situation professionnelle pas du tout satisfaisante et ne pas sentir bien du tout

En conclusion, les sujets de tensions qui ont dégénéré en conflits médiatisés et/ou juridiques posent souvent la question de l'application de la règle et la remise en cause d'avantages internes.

Ces changements peuvent avoir un impact important et symbolique pour les agents, d'autant plus quand ils ont une certaine ancienneté, en termes de reconnaissance de leur travail mais aussi sur leur niveau de vie. Il est alors essentiel de pérenniser un cadre de discussion pour essayer de trouver des solutions pérennes en cohérence avec la réglementation en vigueur.

#### **Axes de recommandations thématiques proposés par le cabinet TECHNOLOGIA :**

##### **Axe 1 Organisation du travail :**

Faire valider le projet d'administration engagé et le mettre en œuvre

Poursuivre la mise en place de l'organisation par pôles et par services en redéfinissant les missions et les périmètres d'activité

Développer une culture plus transverse de collaboration, d'entraide et de partage de connaissances entre services

Mener une analyse du plan de charge afin de mieux répartir la charge de travail dans les services transverses très sollicités

Développer l'efficacité et optimiser les fonctionnements

Déployer le projet de modernisation et de sécurisation des outils informatiques de la collectivité

##### **Axe 2 Management :**

Accompagner individuellement ou collectivement le développement des compétences managériales (communication, gestion des conflits, animation d'équipe...)

Encourager la cohésion et l'harmonisation des pratiques dans l'équipe des chefs de service

Définir les conditions à réunir pour permettre un partenariat RH-chefs de service efficient

Engager un travail d'accompagnement des chefs de service pour qu'ils puissent définir une stratégie par service et proposer un plan d'action

##### **Axe 3 Ressources Humaines :**

Consolider la politique des ressources humaines en associant les cadres de services et en favorisant la collaboration inter-services

S'appuyer sur les entretiens annuels pour identifier les projections, les souhaits, les besoins en termes d'évolution, d'adaptation immédiate au poste ou à l'évolution du poste à terme, les besoins en formation

##### **Axe 4 Tendre vers une culture de la prévention primaire des risques professionnels :**

Former les chefs de services et référents RH à la détection des RPS,

Sensibiliser le management au syndrome d'épuisement professionnel,

Sensibiliser l'ensemble des collaborateurs aux RPS,

S'assurer que les managers ont connaissance du circuit de prise en charge d'un salarié en difficulté

Le 4 juillet 2023, lors de la restitution de l'audit auprès des agents de la Commune, le cabinet TECHNOLOGIA a précisé que depuis la réalisation des entretiens, dont le dernier s'est achevé le 18 novembre 2022, des problématiques avaient été dénouées, des changements avaient été opérés et certaines recommandations déjà en cours de mise en œuvre.



L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Le Maire lève la séance à 22h55.



**Rappel des délibérations prises lors de cette séance :**

- 2023.08.01** INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE : Désignation d'un référent déontologue pour les élus locaux
- 2023.08.02** URBANISME – Prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – définition des modalités de concertation du public
- 2023.08.03** DOMAINE ET PATRIMOINE – Convention de servitudes d'implantation de réseau de distribution d'énergie électrique
- 2023.08.04** DOMAINE ET PATRIMOINE – Mise à disposition de parcelle communale – Association Cross and Dog 37
- 2023.08.05** FONCTION PUBLIQUE – Création d'emplois non-permanents pour mener à bien le projet « Orchestre à l'école - instrumentarium bois » et chorale
- 2023.08.06** FONCTION PUBLIQUE – Création/suppression de l'emploi non-permanent de DUMIste pour mener à bien l'opération identifiée suivante : interventions musicales sur l'école élémentaire Pierre et Marie Curie en parallèle du projet Orchestre à l'école et chorale menée à l'école élémentaire DAUMAIN
- 2023.08.07** FONCTION PUBLIQUE – Création/suppression emploi permanent Ecole de Musique – Chef de chœur-chorale enfants
- 2023.08.08** FINANCES – Demande de garantie d'emprunt / acquisition en VEFA de 32 logements individuels en PLS situés au lotissement des Jardins de Bois Cantin
- 2023.08.09** FINANCES – Fixation de la redevance de la location-gérance du bien situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS
- 2023.08.10** FINANCES – Fixation du loyer du bail commercial du bien situé 1 place Jacques Drake 37260 MONTS
- 2023.08.11** FINANCES – Budget général 2023 – Décision Modificative n°1
- 2023.08.12** DIVERS – Convention de partenariat entre l'Association Comité de Jumelage Montois et la Commune de Monts
- 2023.08.13** DIVERS – Convention de partenariat entre l'Association Les Amis de l'Espace Pierre Mery et la Commune de Monts
- 2023.08.14** DIVERS – Restitution des conclusions de l'audit « Démarche d'amélioration de la qualité de vie au travail »



**Le Maire,**

**Le Secrétaire de séance,**

