



Mairie
de
VILLEBOIS 01150

PROCES VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 16 JANVIER 2023

L'an deux mille vingt-trois et le seize janvier, le Conseil Municipal de la Commune de VILLEBOIS, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Émilie CHARMET, Maire.

Présents : E. CHARMET, I. FRADIN DE BELLABRE, G. POLONI, G. CROST, V. BARTOLINI, Y. MERMIN, N. RODIN-DUFOUR, E. ROYER (*pouvoir de H. SAN MARTIN*), J. VANARET, J. LACROIX, Y. CHAUDET, C. DURAND G. D'ANDREA, P. GUILLET

Absents excusés : H. SAN MARTIN (*pouvoir à E. ROYER*)

Absents :

Secrétaire de séance : C. BUGAUD

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 19H08.

1. LECTURE DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 06 DÉCEMBRE 2022 :

Après lecture, Yves MERMIN signale qu'il souhaite que la majorité puisse écrire une tribune dans le bulletin municipal, non pas écrire lui-même une tribune. La reformulation est prise en compte et le compte-rendu est **approuvé à l'unanimité**.

L'ordre du jour de la séance, figurant sur la convocation, est le suivant :

- *Personnel communal*
- *Budget eau et assainissement – décision modificative*
- *Révision baux communaux (garage et jardin)*
- *Bail commercial (conciergerie)*

2. PERSONNEL COMMUNAL

Il s'agit simplement d'ouvrir le poste de Madame BONNARD Patricia au grade d'adjoint technique territorial principal 2ème classe, en raison d'un avancement automatique de grade dû à son ancienneté. Actuellement, le tableau des emplois n'autorise que le grade inférieur d'adjoint technique territorial. Le Maire propose également d'anticiper le passage au principalat 1ère classe et d'ouvrir ce poste à ces deux grades, adjoint technique territorial principal 1ère et 2ème classe. Le Maire ajoute que ces évolutions sont automatiques et entraînent une légère augmentation de rémunération.

Adopté à l'unanimité.

2. BUDGET EAU ET ASSAINISSEMENT - DM N°2 Intérêts Courus Non Échus :

Il convient de prendre une décision modificative afin de pouvoir payer les Intérêts courus non échus (ICNE) de l'emprunt du budget de l'eau pour la réhabilitation de la station d'épuration.

Ces intérêts concernent l'échéance du 24/11/2022 au 24/02/2023 et portent sur 92 jours : les ICNE à comptabiliser au titre de l'exercice 2022 courent du 24/11/2022 au 31/12/2022 soit 37 jours à comptabiliser à l'article 66112 donc $(919,75 \text{ euros} / 92 \text{ jours}) \times 37 = 369,90\text{€}$ selon les modalités décrites ci-dessus.

Il convient donc de transférer 370 euros de l'article 61523 Réseaux vers l'article 66112 ICNE :

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
Article 61523 – Réseaux	-370			
Total CHAPITRE 61 – Services extérieurs	-370			
Article 66112 - ICNE		370		
Total CHAPITRE 66 – Charges financières		370		

Adopté à l'unanimité.

3. REVISION DES BAUX D'UN GARAGE ET D'UN JARDIN

La Trésorerie a fait remarquer l'impossibilité de révision annuelle des loyers des baux conclus pour la location d'un garage et d'un jardin puisqu'ils précisent cette possibilité, mais sans indiquer l'indice de référence des loyers fixé par l'INSEE. De plus, l'un des baux est encore en francs. Il est donc nécessaire de les mettre à jour. L'indice de référence sera celui du 4ème trimestre 2022 paru le 13 janvier 2023, qui s'établit à 137,26.

Une proposition de bail est présentée pour chacune des locations concernées.

Un courrier a été envoyé aux locataires pour les prévenir de la nécessité de réviser leurs baux. Il n'est pas question d'augmenter brutalement le montant de leurs loyers mais de repartir d'une base en euro, avec une référence stable et identifiée, à savoir l'indice de référence des loyers (IRL) de l'INSEE, afin de réviser les loyers annuellement à partir de février 2024.

Une conseillère s'interroge sur la pertinence de cet indice et sur la nécessité de changer la référence dans le bail chaque année. Le Maire explique que cet indice est une référence pour calculer les révisions annuelles et qu'il sera inutile de modifier le bail chaque année.

Adopté à l'unanimité.

4. BAIL CONCIERGERIE :

La liquidation judiciaire de « La Boulangerie Autrement » a entraîné la rupture du bail de location gérance afférent. La Conciergerie étant en sous-location, il convient à présent de lui proposer un contrat de location à part entière qui, après consultation de l'expert juridique, doit prendre la forme d'un bail commercial. Il est proposé de conserver les modalités de la sous-location (surface et prix au m²) et d'utiliser comme référence de révision du loyer l'indice de référence des loyers de l'INSEE pour le 4ème trimestre 2022, qui s'établit à 137.26.

Le bail et son annexe comportant la liste du matériel inclus à ce dernier sont présentés.

Une conseillère s'interroge sur la durée du bail de 9 ans, qui paraît assez longue. Il est précisé, après recherche, que cette durée est définie par le Code du commerce et qu'il n'est pas possible d'y déroger.

[Arrivée de Valérie BARTOLINI à 19h35]

Il sera néanmoins ajouté la possibilité pour le bailleur de le résilier sous certaines conditions, en vertu des articles L.145-4 à L.145-7-1 du Code de commerce.

Une conseillère s'interroge sur la répartition des locaux entre la conciergerie et le futur locataire. Le Maire explique que des devis ont été demandés pour différencier les compteurs électriques et cloisonner les parties afin séparer les locaux.

Approuvé à l'unanimité.

La séance est levée à 19h43.

VILLEBOIS, le 16 janvier 2023

Le Maire,
Emilie CHARMET



La secrétaire de séance
Camille BUGAUD

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Camille Bugaud', written over a horizontal line.