



Département d'Eure-et-Loir
Arrondissement de Chartres - Canton des Villages Vovéens
3 rue de la Mairie - 28 310 Fresnay l'Évêque
Tél. / Fax : 02 37 99 90 31
E-mail : fresnay-leveque@wanadoo.fr

PROCES-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 12 JUILLET 2024

Date de convocation : 07/07/2023

L'an deux mil vingt-quatre le douze juillet à vingt heures, en application des articles L.2121-7 et L.2122-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT), s'est réuni le conseil municipal de la commune de Fresnay-L'Évêque.

Présents

M. Francis BESNARD – Mme Chantal BONNET – M. Elie CHIMIER - M. Alexandre DECOURTY - M. Thierry LAURE - Mme Martine MINEAU - Mme Céline PERCHE - Mme Laura PLANTE - M. Marc TILLIER - M. Éric VIGIER – Mme Sabrina ZOZOU

Absents excusés

Mme Gaëlle Mineau donne pouvoir à Mme Céline Perche (*pouvoir valide pour les délibérations 1 à 4, Mme Gaëlle Mineau ayant rejoint la séance à partir de la délibération n°5*)

Absents

Mme Valérie FELTEN
M. Adrien MONVOISIN

Nombre de membres en exercice : 14

Nombre de membres présents : 11 (délibération 1 à 4), 12 (pour le reste de la séance)

La séance ouverte, Mme Laura PLANTE a été désigné en qualité de secrétaire par le conseil municipal.

Information des décisions prises par M. le Maire en vertu de l'article L 2122-22 du code général des collectivités territoriales et conformément à la délibération n°2014-04-11-10 du Conseil Municipal du 23 mai 2020 relative à la délégation du Conseil Municipal à Monsieur le Maire de certaines attributions du Conseil Municipal

OBJET : Vérification des installations électriques avant mise sous tension Restaurant bâtiment C : CONSUEL - Devis n° D Dev2407962SC144967_V1ev2407962SC1 du 05/07/2024

Monsieur le Maire a accepté le devis de l'entreprise SOCOTEC EQUIPEMENT pour la Vérification des installations électriques avant mise sous tension : CONSUEL. pour un montant de 1030,00€ H.T. soit 1236,00€ TTC. Cette dépense sera enregistrée en section d'investissement à l'article xxx du budget principal.

OBJET : FEU D'ARTIFICE – devis 83-2592-8 du 27/04/24

Monsieur le Maire a accepté le devis de l'entreprise Bellier pour la fourniture d'un feu d'artifice automatique pour un montant de 1 072,35€ H.T. soit 1 286,82€ TTC. Cette dépense sera enregistrée en section de fonctionnement à l'article 603 du budget principal.

Délibérations

DELIBERATION n°2024-07-12-01

La Grande Cour : Mise à jour du plan de financement global de l'opération

Monsieur le maire présente le plan de financement actualisé de l'opération grande cour

AMÉNAGEMENT DE LA GRANDE COUR				
PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACTUALISÉ (10/07/2024) DU PROJET GLOBAL D'AMÉNAGEMENT				
DEPENSES en € HT	3 329 970,83 €	RECETTES en € HT	3 329 970,83 €	% de la dépense
Etudes préalables	28 624,00 €	Subventions 2022	606 717,00 €	18,22%
Plan topo	2 200,00 €	Fonds friches	400 000,00 €	convention EJ2103601319
Etude de faisabilité	7 750,00 €	DETR-CRTE (bâtiment C)	90 000,00 €	dossier 2022.119
Diagnostic amiante-plomb	2 784,00 €	DSIL-CRTE (bâtiment C)	72 877,00 €	dossier 2022.119
Sondages géotechniques	15 890,00 €	Energie 28 (bâtiment C)	17 600,00 €	dossier 22-MDE-CCB-004
Maîtrise d'œuvre	219 634,00 €	Energie 28 (Géothermie)	17 600,00 €	dossier 22-MDE-CCB-005
Conception et pilotage chantier (partie bâimentaire)	175 949,00 €	ADEME (faisabilité géothermie)	8 640,00 €	convention 22CLD0136
Conception et pilotage chantier (partie espaces publics)	25 825,00 €	Subventions 2023	911 683,17 €	27,38%
Bureau de contrôle	10 700,00 €	DSIL-CRTE (bâtiment B - Bibiliotheque)	118 000,00 €	dossier 2023.46
SPS	7 160,00 €	ANCT Appel à projet Fonds de commerces (supérette)	50 000,00 €	convention CONV00000462
Travaux bâtiments	2 522 255,83 €	ADEME (rénovation énergétique)	20 000,00 €	convention 23CLD0172
VRD	307 187,00 €	FEDER action n°19 complément ADEME(travaux géothermie & émetteurs)	287 744,82 €	en cours d'instruction
Géothermie (faisabilité et MO)	146 570,00 €	FDI (bâtiment C - bar/tabac)	30 000,00 €	PEX016381
Faisabilité et maîtrise d'œuvre	14 400,00 €	FDI (Bâtiment A - supérette/halle couverte)	30 000,00 €	PEX016382
Travaux (sondes)	132 170,00 €	FDI (voirie/ Espace Public tranche 1)	50 000,00 €	PEX016383
Cuisine	50 000,00 €	CD 28 - projets structurants	300 000,00 €	PEX017548
Viabilisation Electricité/Télécom/Eclairage public	55 700,00 €	Energie 28 (bâtiment B - bibliothèque)	19 250,00 €	dossier 23 MDE-CCB-003
En rouge : montant connu		Energie 28 (bâtiment B - musée)	6 688,35 €	dossier 23 MDE-CCB-010
En violet : estimation		Subventions 2024	673 092,78 €	20,21%
		DSIL-CRTE (bâtiment A - supérette)	90 000,00 €	dossier 15740396
		FDI (Aménagement paysager)	14 309,78 €	dossier 0240
		FDI (voirie tranche 2)	50 000,00 €	dossier 0238
		FEDER rénovation énergétique action n°17	260 583,00 €	en cours d'instruction
		CRST espace public action n°23	158 200,00 €	en cours d'instruction
		3CB projets structurants (commerce Supérette-halle)	100 000,00 €	délégation 3CB n° 2024-03-031
		TOTAL SUBVENTIONS	2 191 492,95	65,81%
		<i>Subventions attribuées</i>	<i>2 191 492,95</i>	65,81%
		<i>Subventions demandées / à demander</i>	<i>548 327,82</i>	16,47%
		EMPRUNT	500 000,00	15,02%
		AUTOFINANCEMENT	638 477,88	19,17%
		En rouge : montant accordé		
		En violet : estimation		

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Approuve** le plan de financement prévisionnel actualisé au 10/07/2024,
- **Charge** Monsieur le Maire de demander une subvention auprès de tout financeur susceptible d'y participer.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes au dossier.

DELIBERATION n°2024-07-12-02**La Grande Cour : Mise à jour du plan de financement du Bâtiment C / Bar-Tabac-Restaurant**

Monsieur le maire présente le plan de financement actualisé de l'opération Bâtiment C / Bar-Tabac-Restaurant

PLAN DE FINANCEMENT				
Aménagement Bâtiment C / Bar-Tabac-Restaurant (Phase 1 : 2023/2024)				
DEPENSES en € HT	959 649,85 €	RECETTES en € HT	959 649,85 €	% de la dépense
Etudes préalables (au prorata 1/3 par bâtiment)	9 541,33 €	Subventions	530 671,33 €	55,30 %
Maîtrise d'œuvre (au prorata 1/3 par bâtiment)	73 211,33 €	FEDER rénovation énergétique action n°17 (au prorata 1/3 par Bâtiment)	86 861,00 €	16,37 %
Travaux Bâtiment C	808 330,52 €	Fonds friches (au prorata 1/3 par Bâtiment)	133 333,33 €	25,13 %
Cuisine Bâtiment C	50 000,00 €	DETR-CRTE (bâtiment C)	90 000,00 €	16,96 %
Viabilisation Electricité/Télécom/Eclairage public (prorata 1/3 par bâtiment)	18 566,67 €	DSIL-CRTE (bâtiment C)	72 877,00 €	13,73 %
		FDI projets structurants (au prorata 1/3 par Bâtiment)	100 000,00 €	18,84 %
		FDI (bâtiment C - bar/tabac)	30 000,00 €	5,65 %
		Energie 28 (bâtiment C)	17 600,00 €	3,32 %
		Autofinancement (emprunt, fonds propres...etc)	428 978,52	44,70 %
		<i>En italique : subvention attribuée</i>		

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Approuve** le plan de financement prévisionnel actualisé au 10/07/2024,
- **Charge** Monsieur le Maire de demander une subvention auprès de tout financeur susceptible d'y participer.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes au dossier.

DELIBERATION n°2024-07-12-03**La Grande Cour : Mise à jour du plan de financement du Bâtiment B / Bibliothèque-Espace média**

Monsieur le maire présente le plan de financement actualisé de l'opération Bâtiment B / Bibliothèque

PLAN DE FINANCEMENT				
Aménagement Bibliothèque-Espace média (Phase 2 : 2024)				
DEPENSES en € HT	520 903,60 €	RECETTES en € HT	520 903,60 €	% de la dépense
Etude préalable (au prorata 1/ 6 ème)	4 770,67 €	Subventions	297 347,17 €	57,08 %
Maîtrise d'œuvre (au prorata 1/2 du bâtiment B)	36 605,67 €	FEDER rénovation énergétique action n°17 (au prorata 1/2 par Bâtiment B)	43 430,50 €	8,34 %
Travaux bâtiment B - Bibliothèque (au prorata 1/2 du bâtiment B)	470 243,94 €	Fonds friches (au prorata 1/2 du bâtiment B)	66 666,67 €	12,80 %
Viabilisation Electricité/Télécom/Eclairage (prorata 1/2 du bâtiment B)	9 283,33 €	DSIL-CRTE (bâtiment B)	118 000,00 €	22,65 %
		FDI projets structurants	50 000,00 €	9,60 %
		Energie 28 (bâtiment B - bibliothèque)	19 250,00 €	3,70 %
		Autofinancement (emprunt, fonds propres...etc)	223 556,44	42,92 %
		En italique : subvention attribuée		

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Approuve** le plan de financement prévisionnel actualisé au 10/07/2024,
- **Charge** Monsieur le Maire de demander une subvention auprès de tout financeur susceptible d'y participer.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes au dossier.

DELIBERATION n°2024-07-12-04**La Grande Cour : Mise à jour du plan de financement du Bâtiment B / Centre d'interprétation**

Monsieur le maire présente le plan de financement actualisé de l'opération Bâtiment B / Centre d'interprétation

PLAN DE FINANCEMENT				
Aménagement Centre d'interprétation (Phase 2 : 2024)				
DEPENSES en € HT	520 903,60 €	RECETTES en € HT	520 903,60 €	% de la dépense
Etude préalable (au prorata 1/ 6 ème)	4 770,67 €	Total Subventions	166 785,52 €	32,02 %
Maîtrise d'œuvre (au prorata 1/2 du bâtiment B)	36 605,67 €	FEDER rénovation énergétique action n°17 (au prorata 1/2 par Bâtiment B)	43 430,50 €	8,34 %
Travaux bâtiment B - centre d'interprétation (au prorata 1/2 du bâtiment B)	470 243,94 €	Fonds friches (au prorata 1/2 du bâtiment B)	66 666,67 €	12,80 %
Viabilisation Electricité/Télécom/Eclairage (prorata 1/2 du bâtiment B)	9 283,33 €	FDI projets structurants	50 000,00 €	9,60 %
		Energie 28 (bâtiment B - musée)	6 688,35 €	1,28 %
		Autofinancement (emprunt, fonds propres...etc)	354 118,09	67,98 %
		<i>En italique : subvention attribuée</i>		

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Approuve** le plan de financement prévisionnel actualisé au 10/07/2024,
- **Charge** Monsieur le Maire de demander une subvention auprès de tout financeur susceptible d'y participer.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes au dossier.

DELIBERATION n°2024-07-12-05**La Grande Cour : Mise à jour du plan de financement du Bâtiment A / Commerce alimentaire multiservices**

Monsieur le maire présente le plan de financement actualisé de l'opération Bâtiment A / Supérette

PLAN DE FINANCEMENT				
Aménagement Commerce alimentaire - supérette (Phase 3 : 2024)				
DEPENSES en € HT	437 378,39 €	RECETTES en € HT	437 378,39 €	% de la dépense
Etude préalable (au prorata 1/ 6 ème)	4 770,67 €	Subventions	271 666,67 €	62,11 %
Maîtrise d'œuvre (au prorata 1/2 du bâtiment A)	36 605,67 €	FEDER rénovation énergétique action n°17 (au prorata 1/2 par Bâtiment A)	43 430,50 €	9,93 %
Travaux bâtiment A - commerce alimentaire - supérette	386 718,72 €	Fonds friches (au prorata 1/2 du bâtiment A)	66 666,67 €	15,24 %
Viabilisation Electricité/Télécom/Eclairage (prorata 1/2 du bâtiment A)	9 283,33 €	ANCT Appel à projet Fonds de commerces	50 000,00 €	11,43 %
		DSIL-CRTE (bâtiment A -supérette)	90 000,00 €	20,58 %
		FDI projets structurants (au prorata 1/2 du Bâtiment A)	50 000,00 €	11,43 %
		FDI (Bâtiment A - supérette : au prorata 1/2 du Bâtiment A)	15 000,00 €	3,43 %
		3CB projets structurants (commerce Supérette : au prorata 1/2 du Bâtiment A)	50 000,00 €	11,43 %
		Autofinancement (emprunt, fonds propres...etc)	165 711,72	37,89 %
		En italique : subvention attribuée		

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Approuve** le plan de financement prévisionnel actualisé au 10/07/2024,
- **Charge** Monsieur le Maire de demander une subvention auprès de tout financeur susceptible d'y participer.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes au dossier.

DELIBERATION n°2024-07-12-06**La Grande Cour : Mise à jour du plan de financement du Bâtiment A / Halle couverte**

Monsieur le maire présente le plan de financement actualisé de l'opération Bâtiment A / Halle couverte

PLAN DE FINANCEMENT				
Aménagement Halle couverte (Phase 3 : 2024)				
DEPENSES en € HT	437 378,39 €	RECETTES en € HT	437 378,39 €	% de la dépense
Etude préalable (au prorata 1/ 6 ème)	4 770,67 €	Subventions	181 666,67 €	41,54 %
Maîtrise d'œuvre (au prorata 1/2 du bâtiment A)	36 605,67 €	FEDER rénovation énergétique action n°17 (au prorata 1/2 par Bâtiment A)	43 430,50 €	9,93 %
Travaux bâtiment A - halle couverte	386 718,72 €	Fonds friches (au prorata 1/2 du bâtiment A)	66 666,67 €	15,24 %
Viabilisation Electricité/Télécom/Eclairage (prorata 1/2 du bâtiment A)	9 283,33 €	DSIL-CRTE (bâtiment A -Halle couverte)		0,00 %
		FDI (Bâtiment A - halle couverte : au prorata 1/2 du Bâtiment A)	15 000,00 €	3,43 %
		FDI projets structurants (au prorata 1/2 du Bâtiment A)	50 000,00 €	11,43 %
		3CB projets structurants (halle couverte : au prorata 1/2 du Bâtiment A)	50 000,00 €	11,43 %
		Autofinancement (emprunt, fonds propres...etc)	255 711,72	58,46 %
		<i>En italique : subvention attribuée</i>		

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Approuve** le plan de financement prévisionnel actualisé au 10/07/2024,
- **Charge** Monsieur le Maire de demander une subvention auprès de tout financeur susceptible d'y participer.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes au dossier.

DELIBERATION n°2024-07-12-07**La Grande Cour : Mise à jour du plan de financement Géothermie et production de chaleur**

Monsieur le maire présente le plan de financement actualisé de l'opération Géothermie et production de chaleur du projet Grande Cour

PLAN DE FINANCEMENT				
Géothermie et production de chaleur (Demande FEDER action n°19 et ADEME)				
DEPENSES en € HT	479 353,30 €	RECETTES en € HT	479 353,30 €	% de la dépense
Prestations externes de service (MOE, SPS, Bureau de contrôle...)	36 800,29 €	Total Subventions	325 344,82 €	67,87 %
Travaux (forages, sondes, émetteurs de chaleur...)	442 553,01 €	ADEME (assiette uniquement sur la géothermie)	20 000,00 €	5,25 %
		Syndicat d'énergie Eure et Loir (assiette uniquement sur la géothermie)	17 600,00 €	4,62 %
		FEDER action n°19 (assiette géothermie et émetteurs de chaleur)	287 744,82 €	75,58 %
		Autofinancement (emprunt, fonds propres...etc)	154 008,48	32,13 %
		<i>En italique : subvention attribuée</i>		

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Approuve** le plan de financement prévisionnel actualisé au 10/07/2024,
- **Charge** Monsieur le Maire de demander une subvention auprès de tout financeur susceptible d'y participer.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes au dossier.

DELIBERATION n°2024-07-12-08**La Grande Cour : Mise à jour du plan de financement Espace publics et demande de subvention CRST**

Monsieur le maire présente le plan de financement actualisé de l'opération de création d'un espace public avec demande de subvention au titre du CRST action n°23

PLAN DE FINANCEMENT				
Aménagement Espaces publics / Demande CRST action 23 : Place publique, Espaces verts, Halle couverte /(Phase 1 et 2 : 2023/2025)				
DEPENSES en € HT	430 436,42 €	RECETTES en € HT	430 436,42 €	% de la dépense
Maîtrise d'œuvre (au prorata des espaces publics)	34 720,49 €	Total Subventions	251 222,70 €	58,36 %
Travaux (espace publics : part subventionnable hors voirie et réseaux)	395 715,93 €	CRST (espace public action n°23)	158 200,00 €	36,75 %
		FDI (Voirie, espaces publics)* au prorata de la part subventionnable CRST	69 419,48 €	16,13 %
		FDI (Espace vert)	14 309,78 €	3,32 %
		FDI (halle couverte)* au prorata de la part subventionnable CRST	9 293,44 €	2,16 %
		Autofinancement (emprunt, fonds propres...etc)	179 213,73	41,64 %
		<i>En italique : subvention attribuée</i>		

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Approuve** le plan de financement prévisionnel actualisé au 10/07/2024,
- **Charge** Monsieur le Maire de demander une subvention auprès de la Région Centre Val de Loire au titre du CRST action n°23 et de tout autre financeur susceptible d'y participer.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes au dossier.

DELIBERATION n°2024-07-12-09**La Grande Cour : Mise à jour du plan de financement Espaces publics dans le cadre de demandes de subvention auprès du Conseil Départemental d'Eure et Loir**

Monsieur le maire présente le plan de financement actualisé de l'opération de création d'un espace public dans le cadre de demandes de subvention auprès du Conseil départemental d'Eure et Loir au titre du FDI (voirie, espaces publics) et du FDI (espaces verts, cadre de vie).

PLAN DE FINANCEMENT				
Aménagement Espaces publics / Demande FDI : Voirie et Espaces verts / (Phase 1 & 2 : 2023/2024)				
DEPENSES en € HT	380 711,26 €	RECETTES en € HT	380 711,26 €	% de la dépense
Maîtrise d'œuvre (au prorata des espaces publics)	25 825,00 €	Total Subventions	229 420,06 €	60,26 %
Travaux (espace publics : Voirie et espaces verts)	354 886,26 €	CRST (espace public action n°23)* au prorata part subventionnable FDI	115 110,28 €	30,24 %
		FDI (Voirie, espaces publics)	100 000,00 €	26,27 %
		FDI (Espace vert)	14 309,78 €	3,76 %
		Autofinancement (emprunt, fonds propres...etc)	151 291,20	39,74 %
		<i>En italique : subvention attribuée</i>		

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Approuve** le plan de financement prévisionnel actualisé au 10/07/2024,
- **Charge** Monsieur le Maire de demander une subvention auprès de tout financeur susceptible d'y participer.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes au dossier.

DELIBERATION n°2024-07-12-10**La Grande Cour : Mise à jour du lot 2 – Gros Œuvre : Avenant n° 2**

La commune a signé le 19 juillet 2023 avec la société ROC – Groupe VILLEMMAIN le lot Gros Œuvre du marché Grande Cour pour un montant de 539 928,74 € H.T.

Monsieur le Maire explique qu'après réévaluation suite à divers travaux confortatifs non prévus dans des bâtiments anciens, il convient de proposer un avenant n°2.

Le montant du lot GO passerait de 539 928,74 € H.T. à 550 762,90 € H.T. soit un écart introduit par l'avenant de +2,01 %.

Détail de l'avenant :

Désignation	Montant H.T.
Bâtiment B : reprise du bas de mur du pignon Nord Est Selon devis n° D244500007 du 21/03/2024	+14 927,08 €
Bâtiment A : diverses plus-values et moins-values (création et percement d'ouvertures, fourreaux élec et télécom, protection de sol...) Selon devis n° D244500233 du 09/07/2024	-5 765,19 €
Bâtiment C : plus-values pour création siphon de sol et percement ventilation pour local poubelles Selon devis n° D244500233 du 09/07/2024	+1 672,27 €

Répartition	Montant initial H.T.	Avenant n°2	Nouveau montant H.T.	Variation en %
Tranche Ferme Bât C	137 176,04 €	1 672,27 €	138 848,31 €	1,22%
Tranche Conditionnelle Bât B	188 004,04 €	14 927,08 €	202 931,12 €	7,94%
Tranche Conditionnelle Bât A	214 748,66 €	-5 765,19 €	208 983,47 €	-2,68%
Total	539 928,74 €	10 834,16 €	550 762,90 €	2,01%

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **D'agréer** la passation de l'avenant n°2 dans les termes ci-dessus proposés,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2024-07-12-11**La Grande Cour : Mise à jour du lot 3a – Charpente : Avenant n° 2**

La commune a signé le 19 juillet 2023 avec la société PELTIER le lot Charpente du marché Grande Cour pour un montant de 116 071,52 € H.T.

Monsieur le Maire explique qu'après réévaluation suite à divers travaux confortatifs non prévus dans des bâtiments anciens, il convient de proposer un avenant n°2.

Le montant du lot Charpente passerait de 116 071,52 € H.T. à 95 837,46 € H.T. soit un écart introduit par l'avenant de -17,43 %.

Détail de l'avenant :

Désignation	Montant H.T.
Bâtiment C, selon devis : n° 2307209 du 26/07/2023 initial n° 2307209 du 15/11/2023 modifié, travaux en moins-values n° 2402053 du 21/02/2024 création de 2 chevêtres n° 2402055 du 21/02/2024 renforcement de pannes	-21 790,88 €
Bâtiment B, Selon devis : n° 2307211 du 26/07/2023 initial n° 2307209 du 10/11/2023 modifié, validé n° 2312349 du 05/12/2023 création d'un faux solivage n° 2312039 du 08/02/2024 création faux plancher sous préau	1 556,82 €

Répartition	Montant initial H.T.	Avenant n°2	Nouveau montant H.T.	Variation en %
Tranche Ferme Bât C	23 330,25 €	-21 790,88 €	1 539,37 €	-93,40%
Tranche Conditionnelle Bât B	53 011,84 €	1 556,82 €	54 568,66 €	2,94%
Tranche Conditionnelle Bât A	39 729,43 €		39 729,43 €	
Total	116 071,52 €	-20 234,06 €	95 837,46 €	-17,43%

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **D'agréer** la passation de l'avenant n°2 dans les termes ci-dessus proposés,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2024-07-12-12**La Grande Cour : Mise à jour du lot 3b – Couverture : Avenant n° 2**

La commune a signé le 25 juillet 2023 avec la société SAS BARANTON le lot Couverture du marché Grande Cour pour un montant de 39 984,50 € H.T.

Monsieur le Maire explique qu'après réévaluation suite à divers travaux non prévus dans des bâtiments anciens, il convient de proposer un avenant n°2.

Le montant du lot couverture passerait de 39 984,50 € H.T. à 45 817,34 € H.T. soit un écart introduit par l'avenant de +14,59 %.

Détail de l'avenant :

Désignation	Montant H.T.
Bâtiment B : dépose et reprise couverture sur pignon sud Selon devis n° 18005524 du 06/02/2024	+3 214,84 €
Bâtiment C : plus-value pour pose de 2 velux Selon devis n° 18005534 du 19/02/2024	+2 618,00 €

Répartition	Montant initial H.T.	Avenant n°2	Nouveau montant H.T.	Variation en %
Tranche Ferme Bât C	975,00 €	2 618,00 €	3 593,00 €	268,51%
Tranche Conditionnelle Bât B	20 497,00 €	3 214,84 €	23 711,84 €	15,68%
Tranche Conditionnelle Bât A	18 512,50 €		18 512,50 €	
Total	39 984,50 €	5 832,84 €	45 817,34 €	14,59%

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **D'agréer** la passation de l'avenant n°2 dans les termes ci-dessus proposés,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2024-07-12-13b**La Grande Cour : Mise à jour du lot 3c – Bardage : Avenant n° 2**

La commune a signé le 21 novembre 2023 avec la société S2ME le lot Bardage du marché Grande Cour pour un montant de 75 640,94 H.T.

Monsieur le Maire explique qu'après réévaluation suite à divers travaux non prévus, il convient de proposer un avenant n°2.

Le montant du lot bardage passerait de 75 640,94 H.T. à 79 147,49 € H.T. soit un écart introduit par l'avenant de +4,64 %.

Détail de l'avenant :

Désignation	Montant H.T.
Bâtiment C : plus-value pour coffret habillage des bouteilles de gaz et complément terrasse bois devant baie vitrée Selon devis n° 108 du 10/06/2024	+3 506,55 €

Répartition	Montant initial H.T.	Avenant n°2	Nouveau montant H.T.	Variation en %
Tranche Ferme Bât C	42 436,46 €	3 506,55 €	45 943,01 € €	8,26%
Tranche Conditionnelle Bât B	8 726,70 €		8 726,70 €	
Tranche Conditionnelle Bât A	24 477,78 €		24 477,78 €	
Total	75 640,94 €	3 506,55 €	79 147,49 €	4,64%

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **D'agréer** la passation de l'avenant n°2 dans les termes ci-dessus proposés,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2024-07-12-14**La Grande Cour : Mise à jour du lot 4 – Menuiseries extérieures : Avenant n° 2**

La commune a signé le 25 juillet 2023 avec la société ALUTECH le lot Menuiseries extérieures du marché Grande Cour pour un montant de 235 363,48 € H.T.

Monsieur le Maire explique qu'après réévaluation suite à divers travaux non prévus dans des bâtiments anciens, il convient de proposer un avenant n°2.

Le montant du lot menuiseries extérieures passerait de 235 363,48 € H.T. à 237 150,48 € H.T. soit un écart introduit par l'avenant de +0,76 %.

Détail de l'avenant :

Désignation	Montant H.T.
Bâtiment C : plus-value pour modification menuiseries C8 et C9 en menuiseries coupe-feu 1/2H dans zone cuisson Selon devis n° AH022133 du 12/01/2024	+1 787,00 €

Répartition	Montant initial H.T.	Avenant n°2	Nouveau montant H.T.	Variation en %
Tranche Ferme Bât C	87 218,54 €	1 787,00 €	89 005,54 €	2,05%
Tranche Conditionnelle Bât B	87 561,38 €		87 561,38 €	
Tranche Conditionnelle Bât A	60 583,56 €		60 583,56 €	
Total	235 363,48 €	1 787,00 €	237 150,48 €	0,76%

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **D'agréer** la passation de l'avenant n°2 dans les termes ci-dessus proposés,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2024-07-12-15**La Grande Cour : Mise à jour du lot 6 – Plâtrerie : Avenant n° 2**

La commune a signé le 19 juillet 2023 avec la société S2ME le lot Plâtrerie du marché Grande Cour pour un montant de 380 890,91 € H.T.

Monsieur le Maire explique qu'après réévaluation suite à divers travaux non prévus dans des bâtiments anciens, il convient de proposer un avenant n°2.

Le montant du lot plâtrerie passerait de 380 890,91 € H.T. à 377 044,63 € H.T. soit un écart introduit par l'avenant de - 1,01 %.

Détail de l'avenant :

Désignation	Montant H.T.
Bâtiment C : diverses plus-values et moins-values (remplacement cloison sanitaire en résine par cloison en plaque de plâtre, suppression cloisons DAGUARD en zone cuisine, ...) Selon devis n° 107 du 10/06/2024	-11 384,31 €
Bâtiment A : plus-value pour création faux-plafond et doublage en plaque de plâtre hydro dans espace service Selon devis n° 107 du 10/06/2024	+7 538,02 €

Répartition	Montant initial H.T.	Avenant n°2	Nouveau montant H.T.	Variation en %
Tranche Ferme Bât C	131 052,34 €	-3 846,29 €	127 206,05 €	-2,93%
Tranche Conditionnelle Bât B	127 677,72 €		127 677,72 €	
Tranche Conditionnelle Bât A	122 160,85 €		122 160,85 €	
Total	380 890,92 €	-3 846,29 €	377 044,63 €	-1,01%

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **D'agréer** la passation de l'avenant n°2 dans les termes ci-dessus proposés,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2024-07-12-16**La Grande Cour : Mise à jour du lot 7– Menuiserie intérieure : Avenant n° 2**

La commune a signé le 21 novembre 2023 avec la société S2ME le lot Menuiserie intérieure du marché Grande Cour pour un montant de 115 733,99 € H.T.

Monsieur le Maire explique qu'après réévaluation suite à divers travaux non prévus dans des bâtiments anciens, il convient de proposer un avenant n°2.

Le montant du lot menuiseries intérieures passerait de 115 733,99 € H.T. à 117 651,11 € H.T. soit un écart introduit par l'avenant de +1,66 %.

Détail de l'avenant :

Désignation	Montant H.T.
Bâtiment C : diverses plus-values et moins-values (suppression cloison sanitaire en résine, pose bloc porte stratifié, réalisation plan de travail arrière bar, réalisation plan de travail dans sanitaire, pose bloc porte stratifié et ajout ventouse de condamnation, garde-corps escalier, trappe d'accès comble, porte coupe feux...) Selon devis n° 99 du 10/06/2024	1 917.12 €

Répartition	Montant initial H.T.	Avenant n°2	Nouveau montant H.T.	Variation en %
Tranche Ferme Bât C	32 625,19 €	1 917,12 €	34 542,31 €	5,88%
Tranche Conditionnelle Bât B	36 948,78 €		36 948,78 €	
Tranche Conditionnelle Bât A	46 160,02 €		46 160,02 €	
Total	115 733,99 €	1 917,12 €	117 651,11 €	1,66%

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **D'agréer** la passation de l'avenant n°2 dans les termes ci-dessus proposés,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2024-07-12-17**La Grande Cour : Mise à jour du lot 9 – Sols durs : Avenant n° 2**

La commune a signé le 19 juillet 2023 avec la société SOMUP BÂTIMENT le lot Sols durs du marché Grande Cour pour un montant de 70 000,00 € H.T.

Monsieur le Maire explique qu'après réévaluation suite à divers travaux non prévus dans des bâtiments anciens, il convient de proposer un avenant n°2.

Le montant du lot sols durs passerait de 70 000,00 € H.T. à 72 101,50 € H.T. soit un écart introduit par l'avenant de +3,00 %.

Détail de l'avenant :

Désignation	Montant H.T.
Bâtiment C : plus-value pour pose de faïence dans le local cuisson (suite remplacement cloison DAGUARD par cloison coupe-feu en plaque de plâtre) Selon devis n° 1957 du 05/07/2024	+2 101,50 €

Répartition	Montant initial H.T.	Avenant n°2	Nouveau montant H.T.	Variation en %
Tranche Ferme Bât C	26 694,56 €	2 101,50 €	28 796,06 €	7,87%
Tranche Conditionnelle Bât B	3 742,68 €		3 742,68 €	
Tranche Conditionnelle Bât A	39 562,75 €		39 562,75 €	
Total	70 000,00 €	2 101,50 €	72 101,50 €	3,00%

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **D'agréer** la passation de l'avenant n°2 dans les termes ci-dessus proposés,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2024-07-12-18**La Grande Cour : Mise à jour du lot 10 – CVCP : Avenant n° 2**

La commune a signé le 25 juillet 2023 avec la société CHAUFFAGE CONCEPTION CONCEPT le lot CVCP du marché Grande Cour pour un montant de 417 449,17 € H.T.

Monsieur le Maire explique qu'après réévaluation suite à divers travaux non prévus dans des bâtiments anciens, il convient de proposer un avenant n°2.

Le montant du lot plomberie CVC passerait de 417 449,17 € H.T. à 420 300,37 € H.T. soit un écart introduit par l'avenant de +0,68 %.

Détail de l'avenant :

Désignation	Montant H.T.
Bâtiment C : diverses plus-value et moins-values pour modifications passage zone cuisson en grande cuisine (modification amenée d'air, installation caisson VMC C4, antenne double flux) Selon devis n° DEV23FRE192A du 04/03/2024	+2 851,20 €

Répartition	Montant initial H.T.	Avenant n°2	Nouveau montant H.T.	Variation en %
Tranche Ferme Bât C	95 544,34 €	2 851,20 €	98 395,54 €	2,98%
Tranche Conditionnelle Bât B	230 036,13 €		230 036,13 €	
Tranche Conditionnelle Bât A	91 868,70 €		91 868,70 €	
Total	417 449,17 €	2 851,20 €	420 300,37 €	0,68%

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **D'agréer** la passation de l'avenant n°2 dans les termes ci-dessus proposés,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2024-07-12-19**La Grande Cour : Mise à jour du lot 11 – Electricité : Avenant n° 2**

La commune a signé le 25 juillet 2023 avec la société HERVE THERMIQUE le lot Electricité du marché Grande Cour pour un montant de 204 712,29 € H.T.

Monsieur le Maire explique qu'après réévaluation suite à divers travaux non prévus dans des bâtiments anciens, il convient de proposer un avenant n°2.

Le montant du lot électricité passerait de 204 712,29 € H.T. à 211 945,84 € H.T. soit un écart introduit par l'avenant de +3,53 %.

Détail de l'avenant :

Désignation	Montant H.T.
Bâtiment C : diverses plus-value et moins-values pour modifications passage zone cuisson en grande cuisine (changement de TGBT, changement de SSI, modification distribution intérieure, mise à jour des études, demande de 2 Consuel...) Selon devis : n° 3191848-13 du 18/04/2024 n° 3329405-2 du 14/06/2024	+7 233,55 €

Répartition	Montant initial H.T.	Avenant n°2	Nouveau montant H.T.	Variation en %
Tranche Ferme Bât C	52 575,43 €	7 233,55 €	59 808,98 €	13,76%
Tranche Conditionnelle Bât B	80 919,61 €		80 919,61 €	
Tranche Conditionnelle Bât A	71 217,25 €		71 217,25 €	
Total	204 712,29 €	7 233,55 €	211 945,84 €	3,53%

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **D'agréer** la passation de l'avenant n°2 dans les termes ci-dessus proposés,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2023-07-12-20

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 à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services en mentionnant sur quel(s) grade(s) et à quel niveau de rémunération il habilite l'autorité territoriale à recruter. En cas de réorganisation de service, la décision est soumise à l'avis préalable du Comité social territorial (CST).

Compte tenu de l'absence de la secrétaire de mairie, il convient de renforcer les effectifs.

L'échelonnement indiciaire, la durée de carrière et les conditions de recrutement de l'emploi ainsi créé sont fixés conformément au statut particulier du cadre d'emplois des :

-Adjoint administratifs

-Rédacteurs

-Attachés

La délibération portant création d'un emploi permanent doit préciser :

- le grade ou, le cas échéant, les grades correspondant à l'emploi créé,
- la catégorie hiérarchique dont l'emploi relève,
- pour un emploi permanent à temps non complet, la durée hebdomadaire de service afférente à l'emploi en fraction de temps complet exprimée en heures (... / 35^{ème}).

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

1) De créer, à compter du 1 septembre 2024, un emploi permanent de

- **Adjoint administratif principal 2^e classe appartenant à la catégorie C**
- **Adjoint administratif principal 1^e classe appartenant à la catégorie C**
- **Rédacteur appartenant à la catégorie B**
- **Rédacteur principal 2^e classe appartenant à la catégorie B**
- **Rédacteur principal 1^e classe appartenant à la catégorie B**
- **Attaché appartenant à la catégorie A**
- **Attaché principal appartenant à la catégorie A**
- **à 28 heures par semaine en raison de l'absence de la secrétaire de mairie**

2) De créer, à compter du 1 septembre 2024, un emploi permanent de

- **Adjoint administratif principal 2^e classe appartenant à la catégorie C**
- **Adjoint administratif principal 1^e classe appartenant à la catégorie C**
- **Rédacteur appartenant à la catégorie B**
- **Rédacteur principal 2^e classe appartenant à la catégorie B**
- **Rédacteur principal 1^e classe appartenant à la catégorie B**
- **Attaché appartenant à la catégorie A**
- **Attaché principal appartenant à la catégorie A**
- **à 35 heures par semaine en raison de l'absence de la secrétaire de mairie**

Cet agent sera amené à exercer la fonction suivante : secrétaire générale de mairie

La personne recrutée bénéficiera des primes et indemnités afférentes à son grade instituées dans la collectivité si elle remplit les conditions d'attribution pour y prétendre.

3) Autorise que cet emploi soit éventuellement être pourvu par un contractuel, dans les conditions définies ci-après, qui sera recruté sur le fondement de l'article L.332-8 du code général de la fonction publique qui liste les cas dans lesquels les collectivités et établissements publics locaux peuvent recruter des agents contractuels de droit public sur emplois permanents, à savoir notamment :

- ✓ L'article L.332-8-7° du CGFP: pour un emploi permanent, à temps complet ou non, de secrétaire général de mairie des communes de moins de 2 000 habitants.

Le contrat conclu sur le fondement de l'article L.332-8 du code général de la fonction publique susvisée pourra alors conclu pour une durée maximale de 3 ans renouvelable dans la limite de 6 ans. Au-delà, si le contrat est renouvelé, il le sera en contrat à durée indéterminée.

La rémunération de l'agent contractuel sera calculée compte tenu de la nature des fonctions à exercer assimilées à un emploi de catégorie C, en se basant sur la grille indiciaire des adjoints administratifs principaux de 2^e classe, sur la base de l'échelle C2.

La rémunération sera comprise entre le 1^{er} échelon et le 12^e échelon de la grille indiciaire indiquées ci-dessus au regard de l'expérience professionnelle, des diplômes détenus par le candidat retenu au terme de la procédure de recrutement, assorti du régime indemnitaire en vigueur dans la collectivité.

- 4) D'adopter la modification(s) du tableau des emplois ainsi proposée et dit que les crédits nécessaires à la rémunération de ou des agents nommés et aux charges sociales s'y rapportant seront inscrits au Budget aux chapitre et article prévus à cet effet.**

DELIBERATION n°2024-07-12-21

Grande Cour : Convention de partenariat pour le développement d'un Centre interprétation consacré à l'énergie éolienne

Monsieur le Maire, présente le projet de convention de partenariat envisagée avec la société SAS Parc éolien du Chemin d'Ablis pour le développement de la scénographie et la réalisation de certains éléments intérieurs du centre d'interprétation consacré à l'énergie éolienne en Beauce.

Après examen des principaux articles et débats sur l'opportunité de concrétiser ce projet de musée ou centre d'interprétation. Il est apparu pertinent que la SAS Parc éolien du Chemin d'Ablis, compte tenu de son expérience et de son expertise, contribue à ce projet au regard de son intérêt pédagogique qui visera à mieux faire connaître l'utilisation de l'énergie éolienne.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Approuve** la teneur et les termes de cette convention
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document utile se rapportant à l'application de la présente décision.

DELIBERATION n°2024-07-12-22

Mise à bail professionnel du cabinet médical et fixation du loyer

Monsieur le Maire indique que :

- Le cabinet médical était donné à loyer au « Cabinet infirmier Fraxinétain » représenté par Mme Cécile JOUYER, infirmière libérale
- Suite au départ de Cécile JOUYER, il est proposé de conclure un bail professionnel avec Anne-Sophie VERGOTE, ostéopathe, d'une durée de 6 ans à compter du 1er juillet 2024.

M. le Maire propose de fixer le montant mensuel du loyer (*hors indexation et hors charge*) comme suit :

- À cent vingt-cinq euros (125 €) les six premiers loyers du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024 afin de faciliter l'installation et le démarrage de l'activité du professionnel de santé
- Puis suite à cette période d'installation, à deux cents cinquante euros (250 €) les loyers mensuels suivants

Monsieur le maire précise que le partage du cabinet médical permettrait l'arrivée d'un nouveau professionnel de santé mais souhaite que Mme VERGOTE Anne-Sophie reste l'interlocuteur unique de la commune pour le loyer principal et les charges. Il propose d'autoriser une seule sous-location en précisant que le montant de cette sous-location doit être inférieur à 50% du montant du loyer qui lui a été consenti.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (12 voix pour, 0 abstention, 0 contre) :

- **Autorise** M. le Maire à signer le bail professionnel avec Mme VERGOTE Anne-Sophie aux conditions énoncées précédemment.

Annexe 1 :

BAIL PROFESSIONNEL

Entre les soussignés :

La collectivité territoriale dénommée Commune de Fresnay-L'Evêque dont le siège social est à FRESNAY-L'EVEQUE (28310) 3 rue de la Mairie, représentée par Monsieur BESNARD Francis, Maire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2024, ci-après dénommé " le bailleur ", d'une part,

et

Madame Anne-Sophie VERGOTE
ci-après dénommée " le preneur " ou " le locataire ", d'autre part,

Préambule

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent BAIL PROFESSIONNEL au preneur qui les accepte les locaux professionnels, situés 11A, Avenue de la Gare, dont la désignation suit :

- Cabinet	23.80 m ²
- Salle d'attente	23.85 m ²
- Espace secrétariat	9.15 m ²
- Dégagement	4.00 m ²
- Sanitaire handicapé	3.20 m ²

Surface totale du Cabinet médical : 64.00 m²

Le cabinet médical est équipé de mobilier, dont la désignation suit :

- Un marchepied,
- Une lampe sur pied pour soin,
- Un pèse-personne,
- 10 chaises coque de couleur marron.

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Le contrat se trouve régi :

- par l'article 57A et l'article 57B modifiés de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986,
- par le titre huitième du Code Civil,
- et par les présentes dispositions contractuelles.

SITUATION DE L'IMMEUBLE

1. Au regard des renseignements d'urbanisme :

Il est précisé que les biens sont situés dans le périmètre de protection d'un monument historique.

2. Au regard des servitudes :

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3. Au regard des risques naturels et technologiques :

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer des acquéreurs de biens immobiliers et les locataires de biens à usage commercial sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de l'Eure et Loir le 24/01/2006 sous le n°2006-0041, puis modifié le 12/07/2006 et le 04/05/2010.

La Commune de FRESNAY-L'EVEQUE, sur le territoire de laquelle sont situés les biens loués objet des présentes, est listée par cet arrêté. Elle n'est pas soumise au Plan de Prévention des Risques (PPR) en termes d'inondation, de mouvements de terrains et de risques industriels ; le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) n'est pas obligatoire. Il est à noter la présence de cavités souterraines.

Déclaration relative aux sinistres (Article L.125-5 IV du Code de l'Environnement)

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

4. Au regard de l'amiante :

Les parties aux présentes reconnaissent avoir été informées que les articles R.1334-14 à R.1334-28 du Code de la Santé Publique exposent les modalités de recherche de présence d'amiante et du traitement (contrôle périodique, surveillance par un organisme agréé et réalisation de travaux) dans tous les immeubles bâtis, tant pour les parties privatives que pour les parties communes : ainsi, le propriétaire doit rechercher la présence d'amiante dans les flocages pour les immeubles construits avant le 29 juillet 1996, et enfin, dans les faux plafonds pour ceux construits avant le 1^{er} juillet 1997 et doit au surplus effectuer un repérage portant sur les matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante aux fins de constituer le dossier technique amiante.

Le Bailleur déclare au sujet des biens loués qu'il s'agit d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré après le 1^{er} Juillet 1997 (2006) et qu'il n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation spécifique à l'amiante.

5. Au regard du Plomb :

Les locaux, étant affectés en totalité à un usage autre que l'habitation, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du code de la Santé Publique.

6. Au regard des termites :

Le bien objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999.

Le Bailleur déclare ne pas avoir procédé aux recherches de présence de termites visées à l'article L.133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Preneur prend acte de l'absence d'état relatif à la présence de termites qui n'est obligatoire qu'en matière de vente d'immeuble et dégage le Bailleur de toute responsabilité et recours éventuels à ce sujet.

Dans l'hypothèse où le Preneur constaterait la présence de termites dans les locaux loués, le Preneur s'engage à en faire la déclaration en mairie conformément aux dispositions de l'article L.133-4 du Code de la construction et de l'Habitation.

En tout état de cause, le Preneur laissera le Bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux pour faire toutes les vérifications ou constatations nécessaires relativement aux points ci-dessus invoqués.

Le cas échéant, le Preneur et le Bailleur supporteront chacun pour moitié tous les coûts totaux des travaux recommandés ou exigés par les autorités administratives en cours de bail.

7. Au regard de la protection de l'environnement :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a pas été utilisé aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'il n'a accueilli aucune installation classée, autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances

dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

8. Au regard de l'accessibilité (Etablissement recevant du Public – ERP) :

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.

En l'espèce les locaux ressortent de la cinquième catégorie.

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local professionnel doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la patientèle 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 les dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité
- 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 du local avec ses 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.

Article 1 : État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé au présent bail. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance.

Article 2 : Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice, par les preneurs, de la profession d'ostéopathe, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Les preneurs déclarent avoir les qualités professionnelles et autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

Les locaux pourront être mis à disposition ponctuellement à d'autres acteurs de la santé, selon des modalités d'utilisation définies conjointement.

Article 3 : Occupation – jouissance

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Délivrer au locataire les équipements de base nécessaire à la pratique de son activité (voir en préambule)
3. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
4. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives, conformément à l'article 606 du Code Civil (Réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières)
5. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

6. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
7. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

8. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
9. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
10. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive,
11. Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
12. Ne pas céder le contrat de location ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
13. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux,
14. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.
15. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
16. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux etc. et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
17. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du code civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.
18. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
19. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.
20. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
21. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 4 : Durée

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de 6 ans, qui commence à courir le 01/07/2024 pour se terminer le 30/06/2030.

Article 5 : Résiliation anticipée

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en respectant un délai de préavis de 6 mois.

PAR LE BAILLEUR, à l'expiration du contrat, en prévenant le locataire 6 mois à l'avance.

En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre preneur en accord avec le bailleur.

Article 6 : Renouvellement du contrat

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 5, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

Article 7 : Loyer

Le présent contrat de location est consenti et accepté. Son montant est fixé par délibération du conseil municipal n°2024-07-12-22 en date du 12 juillet 2024.

Le montant mensuel du loyer après une période d'installation et de démarrage de l'activité du professionnel de santé est fixé à deux cents cinquante euros (250€) hors charge.

Article 8 : Révision

Le loyer fixé sera révisé automatiquement à compter du 1^{er} juillet 2025 en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national des loyers des activités tertiaires (Indice ILAT) publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du trimestre publié à la date de la signature du bail (indice du 2^{ème} trimestre n-1). La moyenne à prendre en compte lors de chaque révision sera celle du même trimestre de chaque année.

Article 9 : Charges

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée (ordures ménagères...),
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ; du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La provision mensuelle, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à 11 € (Onze Euros) par mois

Article 10 : Paiement du loyer et des charges

Le paiement des loyers et des charges se fera à terme à échoir le 1^{er} de chaque mois.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

Article 11 : Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera la somme de 250 € (deux cent cinquante Euros) représentant un mois de loyer en principal. Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant la fin du bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire. En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Article 12 : Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte

d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.

2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

Article 13 : Adjonction de contractant

Le preneur ne pourra sous-louer tout une partie des locaux sans autorisation écrite du bailleur sous peine de nullité de l'acte, de résiliation de ce contrat intervenant un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier et de paiement de dommages-intérêts au bailleur.

Article 14 : Solidarité et indivisibilité

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de " locataire ". Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale.

Article 15 : Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.

Article 16 : Règlement des litiges

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal Administratif d'Orléans.

Fait à Fresnay-L'Evêque, le 01 juillet 2024 en 2 exemplaires.

Le bailleur
Lu et approuvé

Le preneur
Lu et approuvé