

**COMPTE RENDU DE REUNION DE CONSEIL MUNICIPAL
DU 03.03.2010**

Convocation du 19.02.10

Affichage du 05.03.2010

Le Conseil Municipal de LONLAY L'ABBAYE s'est réuni en session ordinaire le 03 Mars 2010 à 20h30 à la Mairie, sous la présidence de M. Christian DEROUET, Maire.

Etaient présents : C. DEROUET- J.C COQUIO- M. CERISIER- R. LEROYER – M. HECQUARD- V. BESNARD – C. PELLERIN – F. LENEVEU – S. POTTIER – P. LETONDEUR- I. LANGLOIS – J.P. FOUCHER- L. PROVOST. LA TOUR.
Mme MOTTIN a donné pouvoir à MME HECQUARD.

Absents : Néant

Secrétaire de séance : Mademoiselle Laëticia PROVOST

- Décision à prendre sur l'indemnité de pas de porte du multiservices

Lors de la dernière réunion, il a été décidé de reporter la décision à prendre sur l'indemnité de pas de porte éventuelle à réclamer à Mr et Mme Gautherot. Avant de délibérer et d'ouvrir la discussion. Monsieur le Maire propose de faire un retour en arrière, ainsi le Conseil aura tous les éléments nécessaires pour délibérer de manière objective.

Le multiservices a été construit par la Commune en 1996-97. Un bail a été conclu pour la période du 01 Juillet 1997 au 30 Juin 2006. Il s'agit d'un bail commercial de 9 années, révisable tous les 3 ans dans les conditions prescrites par la législation, c'est-à-dire en fonction des variations de l'indice INSEE de la construction.

Dans ce bail, est prévue une indemnité de pas de porte qui stipule qu' en cas de vente dans les dix huit ans de l'entrée en jouissance, le preneur versera au bailleur (la Commune) une indemnité égale à :

- *la moitié du **prix de vente** ou de la valeur du fonds après déduction de la valeur résiduelle comptable du matériel dans les six ans de l'entrée en jouissance,*
- *au quart, si la mutation intervient dans les 12 ans de l'entrée en jouissance,*
- *et au huitième, si la mutation intervient dans les 18 ans de l'entrée en jouissance.*

Cette somme a le caractère d'une indemnité destinée à compenser la dépréciation de la valeur des locaux loués (retour su investissement).

Au 01/01 2004, un avenant est pris suite aux travaux d'agrandissement du magasin. Le loyer qui était à cette époque de 375.80 € /mois est porté à 664.57€/mois. (Le loyer mensuel est calculé en fonction du prix de revient des travaux HT X 4% et : 12. (l'extension a coûté 86 633.96 HT X 4% et : 12 = 288.77€ que l'on ajoute aux 375.80 € = 664.57€ (page 3 du bail).

Au 01 Juillet 2006, le loyer est renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans, soit jusqu'au 30 Juin 2015. Toutefois, les gérants demandent :

1°) que le bail ne soit pas augmenté, vu que l'extension d'il y a deux ans a provoqué une forte augmentation,

2°) que la clause d'indemnité de pas de porte soit supprimée du nouveau bail.

*Le Conseil Municipal accepte de ne pas augmenter le loyer mais refuse de supprimer la clause d'indemnité(**délibération du 13 mars 2006**) .*

Au 01/01/2008, le bail est repris par M2GBDIS, dans les mêmes conditions, avec les mêmes clauses puisqu'il s'agit d'une reprise du bail avec le même loyer de 664.57 € HT, ce loyer ne devant être révisé que le 01/07/2009 (page 6).

Au 01/07/2009, en application des termes du bail, le loyer est révisé. Pour ce faire, on reprend le dernier indice connu, soit celui du 4^{ème} trim. 2008 : indice 1523, après, on applique la formule suivante : montant du loyer 664.57 X 1523 et divisé par l'indice 1332 qui est celui du 4^{ème} trim. 2005(indice applicable à la date de renouvellement du bail) et on obtient 759.87 €. Soit une augmentation de 95.30 € égal 2.6% d'augmentation par an sur 5 ans et demi.. Cette révision a été faite sans aucune intervention du Conseil Municipal, puisqu'il s'agit tout simplement de l'application

des clauses d'un bail, signé par le Maire en 2006, avec autorisation de son Conseil, comme d'ailleurs pour tous les autres baux en cours.

En ce qui concerne l'indemnité de pas de porte,

Le 22 décembre 2009, il a été décidé de surseoir à la décision d'appliquer ou non l'indemnité de pas de porte à M2GBDIS parce qu'il manquait des éléments indispensables à la délibération. Après avis de Mairie-Conseils, de son service juridique et de différents professionnels deux points sont à étudier :

1°) Du point de vue légalité, est-il possible d'appliquer une indemnité aux vendeurs actuels alors qu'elle n'a pas été appliquée aux vendeurs précédents (dél du 24 septembre 2007) ?

A cette question, il est répondu **Oui** puisqu'il s'agit d'une décision contractuelle et de ce fait le Conseil Municipal est libre dans sa décision.

2°) La clause est-elle adaptée, suffisamment précise ?

A cette question, il est répondu **Non**, en effet, le fait est que les termes de cette clause sont incomplets. Il devrait être précisé dans le bail que l'indemnité s'applique sur la plus-value du fonds de commerce et non sur le prix de vente. Pourquoi :

Pour les premiers Gérants : Prix d'achat du fonds : **0€** Prix de vente : **150 000€**

Le prix de vente est égal à la plus-value.

Pour les seconds gérants : Prix d'achat du fonds : **150 000€** Prix de vente : 142 000€

Le prix de vente n'est plus égal à la plus-value puisqu'on constate une moins-value de 8000 €

M2GBDIS a acheté le fonds de commerce au 01.01.2007 : 150 000€, soit 110 000€ d'incorporel (la valeur du fonds ou si on préfère, la clientèle) + 40 000€ : de biens corporels (mobilier, matériel divers). A ces 150 000€, il faut ajouter la valeur du stock (environ 30 000€)

Comme l'ont confirmé Mr et Mme GAUTHEROT quand ils sont venus expliquer leur demande le 22 décembre 2009, la valeur du fond était excessive.

Il va sans dire qu'aujourd'hui, le principal critère de détermination de la valeur d'un fonds, c'est le résultat d'exploitation. Or l'avant dernier résultat avant la vente était déficitaire (01/04/2005 au 31/03/2006) et le dernier résultat (01/04/2006 au 31/03/2007) était de 8 096.95€.

En toute objectivité, il faut dire que ce résultat paraît anormal puisque sur le plan national, il existe plus de 21 000 commerces de ce type et que :

Le Chiffre d'affaires moyen est de 247 800€ pour un résultat de 23 060€.

Dans le cas qui nous intéresse, le chiffre d'affaires est de 382 194 €, si on applique une règle de 3, on obtient un résultat théorique de 35 566€.

De plus, on sait que la valeur d'un fonds de commerce en province, peut être estimée à 30% du chiffre d'affaires, la valeur théorique du fonds se serait élevée à 114 658 €.

En tenant compte de ces éléments apportés par des personnes compétentes en législation, Monsieur le Maire expose au Conseil qu'à titre personnel, il lui semble difficile d'appliquer la clause dans ces conditions ?

Après cet exposé, Monsieur le Maire demande s'il y a des questions complémentaires.

Après délibération, Monsieur le Maire pose la question suivante : La Commune doit-elle réclamer l'indemnité de pas de porte à Mr et Mme Gautherot ?

A l'unanimité, les membres du Conseil Municipal ont répondu : **NON. (Pas de plus-value, par conséquent pas d'indemnité réclamée).**

- Approbation des comptes administratifs 2009 (Commune, Assainissement, Lotissement du Clos)

Après présentation des comptes de l'exercice 2009, à savoir :

ASSAINISSEMENT : Dépenses d'exploitation : 16 853.70€ et recettes 20 318.61€ soit un excédent 2009 de + 3 464.91€. Dépenses d'investissement : 23 366.39€ et recettes d'investissement 11 380.69€ soit un déficit d'investissement 2009 de - 11 985.70 €.

LOTISSEMENT : Dépenses de fonctionnement : 65.78€ et recettes de fonctionnement : 17 649.00€ soit un excédent 2009 de 17 583.22€. Les dépenses et recettes d'investissement 2008 sont de 0.

COMMUNE :

Les dépenses de fonctionnement de l'année 2009 se sont élevées à la somme de 472 086.67 € et les recettes à 722 364.91 €, soit un excédent de fonctionnement de 250 278.24 €.

Les dépenses d'investissement se sont élevées à la somme de 195 762.15 € et les recettes à 275 479.87 €.

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2009 est de 250 278.24, le résultat de l'exercice précédent étant de 121 567.51€, le résultat cumulé est donc de 371 845.75 € le Conseil Municipal, compte tenu des restes à réaliser 2009 de dépenses d'investissement, décide d'affecter les résultats de la façon suivante:

- C/1068 : 59 885.94€
- C/002 (réserve): 311 959.81€

- Etude de 2 dossiers soumis au DPU (Droit de Préemption Urbain)

Le Conseil Municipal renonce à son droit de préemption pour une maison dans le Lotissement du Val et un terrain route du Val sur lesquels, il n'a pas de projet.

- Vote des subventions 2010

Le Conseil Municipal, suite à l'exposé de la Commission des finances, et après en avoir délibéré, décide d'attribuer les subventions suivantes pour l'année 2010.

- Amicale des Sapeurs Pompiers : 1 100 €
- Foyer de l'Amitié : 200 €
- Comité des Fêtes : 2 000 €
- Association Culture et Loisirs : 1 000 €
- ABI Section Tennis de Table : 500 €
- ABI Section Pétanque : 500 €
- Entente Sportive Lonlay-St Bômer : 1 500 € plus 200€ pour achat médailles des jeunes
- F.D.G.P.C. : 100 €
- Coopérative scolaire : 250 €
- Comice Cantonal : 200 €
- Comice d'Arrondissement : 100 €
- ADMR : 150 €
- UNA : 150 €
- Chauffage de l'église : 400 €
- La Truite Domfrontaise : 150 €
- A.C.N.R. : 600 €

- Etude du projet de convention ATESAT 2010-2012 (Assistance Technique fournie par la DDT)

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la Commune de Lonlay est éligible à l'ATESAT (Assistance Technique fournie par les Services de l'Etat au bénéfice des Communes) par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2009.

La mission de base concerne l'assistance à la gestion de la voirie et de la circulation, pour l'entretien, les réparations, la programmation des travaux de voirie, ainsi que l'aide à la conduite des

études relative à l'entretien des ouvrages d'art, la définition des compétences à transférer aux CDC, et les conseils sur la faisabilité d'un projet, la procédure ou les démarche à suivre pour le réaliser.

Le montant forfaitaire correspondant à la mission de base est de 287.78€.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal accepte la proposition d'ATESAT et autorise Monsieur le Maire où ses Adjoints à signer la convention à intervenir entre l'Etat et la Commune.

- Etude du devis de remise en état du CR de la Collardière

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'une consultation a été lancée pour la remise en état du CR 12 de la Collardière.

Les devis donnent les résultats suivants :

Ets LOCHARD BEAUCE : 6 005€ HT soit 7 181.98 € TTC

Ets COURTEILLE : 5 150.90€ HT soit 6 160.47€ TTC

EIFFAGE : 7 465.75€ HT soit 8 929.04€ TTC

Ets LEBLANC : 7 636.90€ HT soit 9 133.73 € TTC

Le Conseil Municipal décide de retenir le devis de l'Entreprise COURTEILLE. Les crédits seront prévus au BP 2010 au C/2315 puisqu'il s'agit de la remise en état du chemin, celui-ci n'ayant jamais été goudronné. Bien entendu, ces travaux seront réalisés en application de la délibération afférente, c'est-à-dire sous réserve de la participation des riverains à hauteur de 20% des travaux HT.

- Etude de l'estimatif de remise en état du CR de la Foisonnière

La commission des chemins s'est rendue à la Foisonnière pour évaluer les travaux à réaliser. Un estimatif a été demandé à la DDT, le montant des travaux est estimé à 14 848.10€ HT. Le Conseil Municipal, vu le montant de cet estimatif, décide que cette remise en état sera réalisée par les employés communaux.

- Etude d'une demande de l'Abbé POISSON

L'Abbé POISSON ne disposant pour la Paroisse que d'un photocopieur hors d'âge a demandé à la Commune s'il serait possible de lui mettre à disposition, l'ancien photocopieur de la Commune. Le Conseil Municipal accepte, mais n'assurera pas l'entretien ou les réparations éventuels.

- Questions diverses

⇒ Le Conseil compose ensuite les permanences pour les élections régionales des 14 et 21 Mars 2010.

⇒ Quelques petits travaux d'entretien étant nécessaires à la salle polyvalente ainsi que dans la cantine. Le Conseil Municipal décide de confier ce travail aux employés communaux, les fournitures nécessaires s'élèvent à 322.10 € HT.

⇒ Monsieur le Maire informe le Conseil qu'il a reçu une demande d'étude de faisabilité émanant de M. Alain BRARD, pour la pose d'éoliennes sur son terrain. Il informe le Conseil qu'avec ses Adjoints, ils recueillent actuellement tous les renseignements nécessaires auprès des services compétents, pour connaître l'intérêt et les possibilités en ce domaine, ainsi d'ailleurs que pour un éventuel projet photovoltaïque. Un compte rendu sera fait au Conseil quand ils auront réuni tous les éléments de réponses à de tels dossiers.