

N° Ordre : 28.24

Bail Logement Communal 384 Rue Guillaume le Conquérant

BAIL DE LOCATION DE LOGEMENT NU

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- la commune de Saint Ouen du Breuil, 158 rue Gustave Flaubert 76890 Saint Ouen du Breuil représentée par son Maire, Nicole DEHAIS

Désigné ci-après le LOCATAIRE :

- Monsieur Fabrice TANCRAÏ domicilié 2 rue de Tunis 76 000 Rouen
fabtancray@outlook.fr

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 384 Rue Gustave Flaubert 76 890 Saint Ouen du Breuil, appartement 1^{er} étage ;
- période de construction : 1900
- nombre de pièces principales : 2
- Surface habitable : 40.50 m²
- le cas échéant, Autres parties du logement : grenier
- modalité de production de chauffage : électrique individuel ;
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle ;

A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE en date du 8 novembre 2024

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l' article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation .

B. Destination des locaux : usage d'habitation principale

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 1 er décembre 2024

B. Durée du contrat : durée minimale de trois années ou durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial mensuel : 350 €

2° Modalités de révision : à la date de prise de bail le 1^{er} décembre sur la base du dernier indice connu à la signature du bail : trimestre 2 de référence de l'IRL : 145.17

B. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : par prélèvement le 15 du mois ;

C. Travaux

Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location.

(Electricité 3.567,74 €, Radiateurs 1027 €, Isolation plafonds 5.676,61 €, Fenêtre SdB 1344.07 €).

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire égal à un mois de loyers hors charges soit 350 €

VII. Le cas échéant, Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée].

VIII. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité .

B Un état des lieux

LE BAILLEUR

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

LE LOCATAIRE

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

A L'unanimité le Conseil Municipal approuve le bail de location et autorise Madame le Maire à signer le présent bail.

N° Ordre : 29.24

Convention de location de garage individuel afférent au logement communal
384 rue Guillaume le Conquérant

Entre les soussignés :

La commune de Saint Ouen du Breuil, bailleur représenté par le Maire, Madame Nicole DEHAIS

ET

- Monsieur Fabrice TANCRAÏ domicilié. 2 rue de Tunis 76 000 Rouen

fabtancray@outlook.fr

Conformément à la décision du conseil municipal en date du 26 novembre 2024 il est convenu de mettre à disposition :

Un garage individuel situé dans un immeuble rue Guillaume le Conquérant, il est précisé que le véhicule ne doit pas rester stationné devant le garage afin de ne pas gêner la circulation et le passage de tous les locataires.

DUREE

Cette convention est conclue pour une durée d'un an reconductible par accord tacite et ce à compter du 1^{er} décembre 2024.

LOYER

Le Locataire versera un loyer fixe d'un montant 28.62 €. Ce loyer sera payé le 15 de chaque mois, et pour la première fois le 15 décembre 2024

REVISION DES LOYERS

Le loyer sera révisé au 15 décembre de chaque année, en fonction de l'indice de référence des loyers tel qu'il est trimestriellement publié par l'INSEE (institut national de la statistique et des études économiques). L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet de la convention soit le deuxième trimestre 2024.

IRL (indice de référence des loyers) publié valeur 145.17 le 18/07/2024

MODALITE DE PAIEMENT

Par mandat de prélèvement le 15 de chaque mois.

ASSURANCE

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques locatifs tels que les dégâts des eaux, incendie, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

Le locataire à l'obligation de souscrire une assurance pour couvrir les dégâts causés à l'immeuble pendant toute la durée de la convention de location.

RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée à la demande d'une des parties par lettre recommandée adressée un mois avant la fin de la date d'échéance fixée le 1^{er} décembre.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal *vote à main levée* : 14 voix Pour
Accepte de louer le garage et autorise Mme le Maire à signer la convention.

N° Ordre : 30.24

Bail case commerciale 388 Rue Guillaume le Conquérant

Bail à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux (articles L 145-1 et suivants du code de commerce)

BAIL COMMERCIAL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La commune de Saint Ouen du Breuil, représentée par Nicole DEHAIS, Maire dûment habilité à l'effet des présentes par la délibération du 25 novembre 2024.

Ci-après - dénommé le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET :

La société Elo'Ed à conduire auto-école Siret 952 537 389 00019, ayant son siège social 31 rue des jonquilles Zone artisanale 76 890 Tôtes représentée par Elodie KOLODZIEJ et Edwige ROMAIN dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après - dénommé le « Locataire »

D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés. Le présent Bail constitue une location à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L. 145-1 et suivants du code du commerce, conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « PINEL ».

Article 1 - Désignation des Locaux

1.1 - Adresse des locaux donnés en location

Les Locaux, objet du présent bail, sont situés 388 Rue Guillaume le Conquérant 76 890 Saint Ouen du Breuil,

1.2 - Description des Locaux

Les Locaux d'une superficie de 24.80 m², sont décrits de la manière suivante : une entrée, un bureau, une salle un WC ci-après désigné les « Locaux ».

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.

1.3 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et du preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clés. À défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du preneur, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

Article 2 - Destination des locaux

2.1 - Type d'usage

Le bien sera loué à usage commercial uniquement.

2.2 - Activités commerciales autorisées

Le Locataire ne pourra utiliser les lieux loués et pour l'exercice des activités suivantes, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables à l'activité concernée : auto-école (Cours de code Permis B, Conduite accompagnée, Conduite supervisée).

2.3 - Déspécialisation (changement d'activité en cours de bail)

En cas de changement de l'activité en cours de bail, le Locataire devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

Article 3 - Durée du bail

3.1 - Durée initiale

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans, à compter du 1^{er} janvier 2025.

Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

3.2 - Renouvellement du bail

Au terme de la période initiale du présent contrat de bail, celui-ci pourra être reconduit tacitement pour une durée au moins égale à neuf ans sous respect des conditions

légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. A défaut, le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sans indemnité.

Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre partie au moins six (6) mois à l'avance, selon les conditions fixées par les articles L145-9 et suivants du code de commerce.

En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra au Locataire, en vertu de l'article L 145-14, sauf dans les cas prévus à l'article article L 145-17 du code de commerce, une indemnité d'éviction.

Article 4 - Loyer

4.1 - Loyer initial

Le Locataire versera un loyer fixe d'un montant de 300 euros.

Ce loyer sera prélevé le 15 de chaque mois et pour la première fois le 15 janvier 2025.

4.2 - Révision du loyer

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé, tous les 3 ans, à compter du 1^{er} janvier 2025 en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision.

La Partie souhaitant procéder à la révision du loyer doit en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La demande doit préciser le montant du loyer demandé ou offert.

Le loyer révisé sera applicable au jour de la demande de révision.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Article 5 - Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

5.1 - Répartition des charges

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dit loi « PINEL », le Bailleur aura à sa charge le règlement :

- des 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, ainsi que celles 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 à l'alinéa précédent, à l'exception des

travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;

- des impôts dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances, mais hors: la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

- des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

Article 6 - Pénalités

Toute somme due par le Locataire au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'à paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Article 7 - Dossier de diagnostic technique

7.1 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le

Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique, établi en date du 23 novembre 2024 par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.

Le Bailleur déclare qu'à ce jour les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

7.2 - Situation des Locaux à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du code des assurances).

7.3 - Diagnostic amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est antérieur au 1er juillet 1997. Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code

de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

7.4 - Risque d'exposition au plomb

La construction de l'immeuble étant postérieure au 1er janvier 1949, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 1334-5 et L 1334-7 du code de la santé publique.

Article 8 - Dépôt de garantie

Le Locataire verse au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de 300 euros, en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Locataire dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Ce dépôt de garantie sera restitué au Locataire après établissement de l'état des lieux de sortie, dans un délai de 1 mois. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Locataire, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Article 9 - Obligations du Locataire

9.1 - Obligations générales

Le Locataire devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

9.2 - Entretien et réparation des locaux

Le locataire est tenu aux réparations d'entretien au sens de l'article 605 du code civil.

Le Locataire devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, même si aucun dégât n'est apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

9.3 - Assurances

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques locatifs tels que les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

Si l'activité exercée par le Locataire entraîne pour le Bailleur, des surprimes d'assurances, le Locataire serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Le Locataire prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux.

9.4 - Sous-location et location-gérance

Le Locataire ne pourra pas sous-louer tout ou partie des Locaux, ou donner son fonds en location-gérance sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

Article 10 - Cession

10.1 - Cession du bail par le Bailleur

En cas de vente des Locaux par le Bailleur, le Locataire bénéficie d'un droit de préemption. Le Bailleur doit dès lors en informer le Locataire par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de vente. Le Locataire bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre, à défaut son silence vaut renonciation au droit de préemption.

10.2 - Cession du bail par le Locataire

Le Locataire ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, la cession devra être signifiée au bailleur, sauf en cas d'acceptation par acte authentique, à peine d'inopposabilité de la cession au bailleur.

En cas de cession du droit au bail, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Article 11 - Clause résolutoire

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et autres sommes accessoires comprises), ou de non-respect des obligations contractuelles du Locataire, le Bailleur pourra demander la résiliation de plein droit si le Locataire n'a pas régularisé sa situation après envoi mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse après un mois, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

En originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

LE LOCATAIRE

Chacun des locataires doit signer

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

Etat des lieux

Local loué : 388 Rue Guillaume le Conquérant

Bailleur : commune de St Ouen du Breuil

Locataire : auto-école Elo 'Ed à la conduite

Après en avoir délibéré, le conseil municipal vote à main levée : 14 voix Pour

Accepte de louer la case commerciale et autorise Mme le Maire à signer le bail.

Madame Stéphanie Buisson demande si un DPE a été réalisé pour le local, Mme le Maire répond que non car le dernier locataire n'a pas donné ses consommations en électricité.

N° Ordre : 31.24

Reserve incendie Beauflamel et demandes de subventions

Madame le Maire expose que dans le cadre de la Défense Incendie, il est nécessaire de procéder à la mise en place d'une réserve d'eau incendie de type enterrée de 60 m³ hameau de Beauflamel, le conseil municipal après en avoir délibéré décide de retenir la proposition de l'entreprise Follain et dont le coût s'élève à 29.730 € HT soit 35.676 € TTC. Il faut y ajouter la pose du compteur d'eau qui sera réalisée par le syndicat mixte de Sierville pour la somme de 1.142 € HT soit 1.382,05 € TTC, les honoraires du cabinet Euclid à Auffay pour le bornage de la parcelle AH 151 appartenant à Mme et M Bernard DESHAIES pour la somme de 1.345 € HT soit

1.614,00 € TTC et s'ajouteront également les frais d'acte du notaire Danet à Tôtes pour la signature de l'achat du terrain à l'euro symbolique pour une contenance de 60 m carrés.

Le plan de financement de cette opération serait le suivant :

DETR : 40 % soit 12.886,80 €

DEPARTEMENT : 30 % soit 9.665.10 €

Autofinancement communal : 9665.10 €

L'échéancier de réalisation de ce projet sera le suivant :

Le projet sera réalisé pendant le 1er trimestre de l'année 2025.

Le conseil municipal autorise Mme le Maire à signer toutes les pièces afférentes à cette affaire et sollicite à l'unanimité l'aide financière du Département et de la Préfecture au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux DETR,

Vu le budget communal 2024, les crédits étant inscrits à l'article 2156 seront reportés au BP 2025.

La séance est levée à 20h30

Fait à Saint Ouen du Breuil, le mardi 3 décembre 2024,

Nicole DEHAIS, Maire



La secrétaire, Régine DEHAIS

Informations et questions diverses :

Madame Nicole DEHAIS rappelle que l'élaboration du plui a nécessité plusieurs années de travail afin de diagnostiquer les territoires, et aujourd'hui propose un règlement écrit et graphique, elle présente les grandes lignes du projet de zonage pour l'instruction des futures autorisations d'urbanisme (permis de construire, certificat d'urbanisme...). Il est possible de consulter sur plan papier le projet de zonage propre à notre commune.

Madame ESPINASSE Karine souligne le fait que nous ne disposons plus de réserve foncière pour permettre à notre commune de se développer et souhaite modifier une zone sur le plan en particulier.

Madame le Maire rappelle que la commune a déjà bien prospéré et consommé du foncier et que Saint Ouen du Breuil ne fait pas partie des communes dites Pôles.

Le plan de zonage présenté sera proposé au vote du conseil communautaire le 17 décembre 2024, et ensuite devra être approuvé par tous les conseils municipaux.

Madame le Maire donne le compte rendu du dernier rapport explor-e concernant l'effondrement de terrain qui s'est produit le 13 septembre 2024 sur la limite des parcelles cadastrales AD300 et AD301.

Les conclusions mettent en avant un puit d'accès d'une marnière souterraine de 65 m² et trois galeries dont une en direction du domaine public sous la route de MALTOT qui apparaît largement comblée.

A ce stade nous sommes dans l'attente du chiffrage pour le comblement de la marnière et le portage du dossier administratif.