

SEANCE DU 15 FÉVRIER 2024

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE et le JEUDI 15 FÉVRIER à 18 HEURES 15,

Le Conseil municipal de la commune de MONTRÉJEAU, légalement convoqué, se réunit à la salle du Conseil de la mairie, **sous la présidence de Monsieur le Maire, M. Éric MIQUEL.**

Convocations établies le mercredi 7 février 2024.

Présents : M. MIQUEL Éric, M. BRILAUD Philippe, Mme DUMOULIN Maryse, M. GALLET Jacques, Mme TARISSAN Martine, M. CAPOMASI Michel, Mme MIAT Corinne, M. GUENET Fabien, M. Pascal PERPIGNAN, Mme LE JULIEN Virginie, Mme RITTER Lucile, Mme DULION Sonia, M. BALMOISSIERE Patrick, M. SERVAT Thierry, Mme CAZALET Noëlle, M. BARON Jérôme, M. SIMON Nicolas

Absents excusés : M FABBRO Amédée, Mme MESERAY Magali, M. SAUVAGE Philippe, Mme DE AMORIM Pascale, Mme CASTEL Stéphanie

Procurations : M. FABBRO A donne procuration à M. BRILAUD P – M. SAUVAGE P donne procuration à M. GALLET J - Mme MESERAY M donne procuration à M. MIQUEL E – Mme DE AMORIM P donne procuration à Mme DULION S – Mme CASTEL S donne procuration à Mme DUMOULIN M

Secrétaire de séance : M. BRILAUD Philippe

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'à la suite de la démission de Madame AUGUSTINIAK, une convocation pour cette séance a été transmise à Monsieur René GRAND, la personne suivante sur la liste de l'opposition. Monsieur GRAND a fait connaitre par courrier en date du 13 février 2024 son souhait de ne pas intégrer ce conseil municipal. Ainsi, pour cette séance, seulement vingt-deux élus composeront le conseil municipal.

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 22 NOVEMBRE 2023

Monsieur le Maire soumet au vote le procès-verbal du dernier conseil municipal dont le projet a été diffusé à l'ensemble des membres du conseil municipal, par mail, le mercredi 7 février 2024, avec l'ordre du jour de séance. Aucune demande de modification n'a été formulée en amont de cette séance.

Monsieur Jérôme BARON, conseiller municipal, s'interroge sur l'utilité d'approuver les procès-verbaux de séance si, dans la presse, les propos et les positions de chacun sont déformés. Il lit une déclaration du Maire paru ce matin dans la presse locale : « *Suite à la réponse de la Cour des Comptes, l'augmentation de la taxe foncière a été votée à l'unanimité lors du conseil municipal du 5 juillet 2023.* » Il s'insurge de cette déclaration en rappelant à tous que les trois élus d'opposition avaient voté contre l'augmentation des impôts locaux. Le 5 juillet 2023, la délibération votée à l'unanimité concernait la modification n°1 du budget 2023 de la commune pour l'intégration des restes à réaliser dans l'affectation du résultat.

Monsieur le Maire confirme cette déclaration et rappelle que lors de la séance dédiée au budget, où le taux d'imposition des taxes directes locales a été fixé, les trois élus avaient voté contre cette évolution. Dans la presse, il indique que ce point est revenu au débat le 5 juillet 2023 avec le retour de la Chambre régionale des comptes, rapport généré en raison seulement d'un vote du budget après la date butoir du 15 avril.

Monsieur BARON insiste sur le fait que cet avis de la Chambre régionale des comptes ne concernait pas le taux des taxes directes locales.

Monsieur le Maire confirme au contraire que cet avis validait le budget de la commune, dont les ressources générées par l'évolution de ces taux. La décision modificative n°1 était une décision prise en conséquence de cet avis donnée par la Chambre.

Monsieur BARON affirme que ce qui est dit dans la presse est un mensonge.

Monsieur le Maire regrette que le contexte de cette délibération prise le 5 juillet 2023 ait été mal compris par les élus d'opposition. Cette décision modificative n'existait qu'en conséquence de l'avis donné par la Chambre régionale des comptes qui, il le répète, validait le budget de l'année, dont l'évolution des taux d'imposition des taxes directes locales.

Monsieur le Maire affirme être parfaitement en phase avec la décision prise par le conseil municipal le 17 avril dernier.

Monsieur BARON précise que cette décision a été prise à la majorité et non à l'unanimité.

Monsieur CAPOMASI, adjoint au Maire, complète en indiquant qu'elle a été prise à l'unanimité des élus du groupe majoritaire.

Monsieur BARON conclut cet échange en indiquant que les élus d'opposition s'inscrivaient dans une démarche constructive pour l'intérêt de la commune, en votant favorablement certaines décisions portées par le groupe majoritaire. Il regrette que le Maire utilise la presse pour détruire cet état d'esprit.

Monsieur le Maire rappelle qu'il n'est pas à l'initiative de ce rapport de force relayé par la presse.

Monsieur Nicolas SIMON, conseiller municipal, se satisfait que sa demande formulée lors du dernier conseil municipal ait été prise en compte avec la programmation plus fréquente des séances de cette assemblée, et un ordre du jour plus court. Il remercie le Maire, responsable de l'ordre du jour.

Monsieur le Maire confirme en indiquant qu'une autre séance du conseil municipal est prévue au mois de mars 2024.

Le Conseil municipal approuve à l'unanimité des membres présents le procès-verbal de la séance du 22 novembre 2023.

MOTION DE SOUTIEN EN FAVEUR DE LA RÉOUVERTURE DES ACCUEILS PHYSIQUES DANS LES SERVICES PUBLICS

Monsieur le Maire propose de soutenir une proposition de loi en faveur de la réouverture des accueils physiques dans les services publics, qui prévoit d'inscrire au Code des relations entre le public et l'administration un article rédigé tel que « *Nul ne peut se voir contraint de recourir à des procédures dématérialisées dans ses relations avec l'administration. Afin de garantir l'effectivité des droits, l'administration maintient plusieurs modalités d'accès aux services publics pour qu'aucune démarche administrative ne soit accessible uniquement par voie dématérialisée. Elle assure à chaque étape de toute démarche administrative la possibilité pour tout usager de demander un traitement par courrier de ses démarches et d'être reçu et pris en charge dans un délai raisonnable par une personne physique dans les sites d'accueil des administrations.* »

Elle prévoit de préciser à l'article L. 112-9 du même Code que « *Concurremment à la mise en place d'un téléservice ou à son usage, l'administration garantit à l'ensemble des usagers le droit de s'adresser et d'être reçu par une personne physique pour effectuer leurs démarches administratives.*

Cette personne physique bénéficie de parcours de formation convenablement dimensionnés, financés et adaptés aux impératifs et aux périmètres de son exercice. »

A l'initiative de Monsieur SIMON, il est proposé au conseil municipal de soutenir cette proposition de loi pour que cette dernière soit inscrite à l'ordre du jour du Sénat. Celle-ci permettra à toutes et tous de pouvoir accéder aux services publics par la voie qu'ils jugeront la mieux adaptée à leurs besoins.

Monsieur SIMON complète en indiquant que cette proposition de loi transpartisane tendant à la réouverture des accueils physiques dans les services publics a été adoptée à l'Assemblée nationale grâce à un large soutien de la représentation nationale, rendu possible par la mobilisation citoyenne de nombreux acteurs en faveur de l'accès aux services et aux droits.

Cette proposition tend à reconnaître la difficulté qu'éprouvent de très nombreux concitoyens et concitoyennes dans leur accès aux services publics, de plus en plus dématérialisés et sous l'effet d'une numérisation tous azimuts.

Pour que cette proposition puisse aboutir et trouver une concrétisation législative, c'est désormais devant le Sénat que le texte doit être débattu et voté.

Le Conseil municipal approuve à l'unanimité des membres présents la proposition de loi transpartisane adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 30 novembre 2023 *tendant à la réouverture des accueils physiques dans les services publics* n° 1773 et appelle les sénatrices et sénateurs à prendre en compte la nécessité de garantir l'accès de tous nos concitoyens et concitoyennes aux démarches administratives.

Monsieur le Maire précise que cette délibération sera transmise aux sénateurs de notre territoire.

Délibération n°2024-01

DÉLIBÉRATION AUTORISANT LE MAIRE A SIGNER UN BAIL COMMERCIAL POUR L'EXPLOITATION DE LA RÉSIDENCE HÔTELIÈRE AVENUE DE MAZÈRES

Monsieur le Maire se satisfait de la présentation au conseil municipal de ce bail commercial qui clôture un projet porté par la municipalité depuis 2018, et qui a connu bon nombre d'aléas, principalement en raison de la situation sanitaire internationale depuis 2020, puis des impacts économiques en découlant et des potentiels candidats gestionnaires pour l'exploitation de cette infrastructure hôtelière qui ont disparu dans un secteur particulièrement en crise.

Il rappelle que dès le début du projet, la gestion de cet équipement communal était prévue par un tiers, sous la forme d'une délégation de service public. L'exploitation de la résidence hôtelière a donc fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt en 2018. Dans la trentaine de candidats qui se sont présentés, la mairie avait sélectionné trois dossiers solides, qui se sont désistés après le COVID. Certains ont même changé de domaine d'activité.

Le sujet de la vente est venu avec la proposition d'achat en 2022 formulée par l'association aidants-aidés Trait-d'union 65, qui s'élevait à 5,2 millions d'euros. Monsieur le Maire met à la disposition des élus l'estimation écrite d'une agence immobilière spécialisée qui confirme ce prix de vente. Cette proposition n'ayant pas aboutie, un nouvel appel à manifestation d'intérêt a été réalisé en juin 2023. La mairie n'a reçu aucune candidature.

Une nouvelle société nommée « Les Cimes du Mont-Royal » et portée par Monsieur Alexandre GIULIANI, entrepreneur qui a fait ses preuves sur le territoire communal, notamment dans le secteur hôtelier avec les chalets du lac, a été la seule candidature ayant formulé son intérêt de manière

officielle et particulièrement solide. Cette candidature est rassurante pour la commune au regard du sérieux et du professionnalisme de ce porteur de projets.

Ce bien étant dans le domaine privé de la commune, c'est donc sous la forme d'un bail commercial, rédigé par un avocat spécialisé, que l'exploitation de la résidence hôtelière sera menée. Même si cela n'est pas une opération classique pour une collectivité territoriale, la commune a déjà signé plusieurs baux commerciaux, pour le garage De Zan par exemple, ou encore le restaurant au lac.

Monsieur le Maire rappelle que la décision du conseil municipal ne porte pas sur le contenu du bail, acte juridique expertisé par des professionnels, qui a fait l'objet d'un travail de fond de la part des élus du groupe majoritaire, mais sur l'autorisation du Maire à le signer.

Monsieur BARON remercie de cette précision car malgré sa demande, ce bail commercial ne lui a jamais été transmis.

Monsieur le Maire a transmis à l'ensemble des membres de ce conseil municipal les éléments de ce bail qu'il estimait suffisants pour en connaître les principales orientations. Il rappelle que cette demande d'autorisation n'est pas obligatoire tout comme la transmission d'un quelconque élément de ce bail, le conseil municipal dans sa délibération du 10 juillet 2020 lui ayant délégué les attributions pour le faire sans son accord : « 5° De décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans. »

Monsieur BARON affirme que selon l'esprit de la loi, c'est bien au conseil municipal de prendre ce genre de décision.

Monsieur le Maire l'informe que cette délégation d'attributions datant de 2020 s'inscrit bien dans le cadre législatif, puisqu'elle a fait l'objet d'un contrôle de légalité par la Sous-Préfecture de Saint-Gaudens.

Monsieur CAPOMASI demande à M. BARON s'il est possible de laisser parler Monsieur le Maire tout en lui assurant un espace de parole une fois sa présentation faite.

Monsieur le Maire donne la parole à la directrice générale des services pour lecture du bail commercial.

Madame la directrice générale des services expose : « La commune de Montréjeau est propriétaire actuelle d'un bien immobilier sis à (31390) MONTREJEAU – 14 ter avenue de Mazères à usage d'hôtel dénommé « LES CIMES DU MONT ROYAL » ci-après désigné et faisant l'objet du présent bail.

La Société a quant à elle une activité d'exploitation d'hôtel, restaurant, et entend occuper les locaux appartenant à la MAIRIE DE MONTREJEAU.

Ceci exposé, les parties se sont rapprochées et se sont accordées afin de conclure un bail commercial adapté aux dispositions légales actuelles et aux conditions ci-après exposées.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile. Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, à la Société, Preneur, qui accepte les biens immobiliers ci-après désignés, sis à (MONTREJEAU (31390) - avenue de Mazères.

Dans un ensemble immobilier situé Commune de Montréjeau (31390) – 14 ter avenue de Mazères (bâtiments A et B), figurant ainsi au cadastre : Section C – n°1536 – Lieudit : La Ville – Surface 4 660 m² (comprenant également les parkings mutualisés avec la maison de santé)

Un bâtiment à usage commercial, composé de :

- au rez-de-chaussée : ensemble restaurant de 433,2 m² et ensemble hôtelier de 354,3 m² pour une surface totale de 787,5 m²
- au R+1 : ensemble hôtelier (chambres) d'une surface totale de 649 m²
- au R+2 : ensemble hôtelier (chambres) d'une surface totale de 322,9 m²
- parking

Ledit bâtiment a été entièrement rénové et mis aux normes par le Bailleur.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés.

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir rétroactivement à compter du xxxxx pour se terminer à pareille époque en xxxxx.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le xxxxxx.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé réception au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Les lieux sont destinés à l'usage exclusivement de l'exploitation de fonds de commerce d'hôtel, restaurant.

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, l'usage ci-dessus, ni changer la nature de l'activité exercée dans ces locaux sans l'accord exprès et écrit du Bailleur.

En cas d'adjonction d'activité connexe ou complémentaire et sous réserve des droits du Bailleur d'en contester le caractère, le Preneur doit en aviser le Bailleur conformément à l'article L.145-47 du Code de commerce.

Les activités du Preneur ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires ou propriétaires exploitant les locaux voisins, le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Les lieux devront être garnis par le Preneur, en tout temps, de marchandises, d'agencements et de mobilier en quantité et valeur suffisantes, pour répondre du paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail.

En tout état de cause, il ne pourra exiger du Bailleur aucun autre travail, aucune réparation ou aucune remise en état même imposé par toute réglementation, de quelque nature qu'il soit, à l'exception des réparations visées à l'article 606 du Code civil, aussi bien lors de l'entrée en jouissance que pendant toute la durée du bail.

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément :

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui pourraient s'avérer nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du Bailleur et sous la surveillance de son architecte si nécessaire, dont les honoraires seront alors pris en charge par le Preneur.

L'autorisation du Bailleur et la surveillance de son architecte ne pourront, en aucun cas, décharger le Preneur des responsabilités qui pourraient résulter pour lui du fait des modifications qui auraient été exécutées dans l'ensemble immobilier, responsabilités qui lui incomberont tout entières le cas échéant.

Tous les aménagements, y compris l'installation des lignes téléphoniques, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur, en fin de bail.

Dans l'hypothèse où le Bailleur constaterait que son accord préalable n'aurait pas été sollicité pour tout ou partie d'aménagements de toute nature, visés ci-dessus, il pourrait, s'il le juge utile :

- soit exiger la remise en état d'origine immédiate conformément à l'état des lieux d'entrée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec obligation pour le Preneur d'exécuter dans le mois, cette remise en état

- soit mettre en application la clause de résiliation du présent bail pour inobservation d'une clause du bail.

Le preneur à l'obligation :

1. de ne pas embarrasser ou occuper, même temporairement ou d'une façon intermittente, les parties de l'immeuble qui ne lui sont pas louées,
2. de n'utiliser, pour l'évacuation de tous déchets et détritiques de ses locaux, que les récipients qui pourraient être prescrits par la commune, les règlements ou, à défaut, par le syndic ou le Bailleur,
3. de porter, si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux qui seraient destinés à cet usage, tous ses déchets et détritiques aux heures qui lui seront prescrites,
4. de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être recherché et tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués,
5. d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu responsable pour le compte du preneur à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail et de rembourser au Bailleur, avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe,

6. de laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux loués, le Bailleur, ses mandataires, les architectes, pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir,

7. de souffrir quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt et un jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au preneur ainsi que les travaux et constructions nouvelles exécutés éventuellement par le Bailleur,

8. de souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, de renoncer à toute indemnité de ce chef,

9. de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant,

10. de ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds,

11. de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, l'exploitation de son activité,

12. s'il en existe ou s'il vient à en exister, d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que les règlements de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance,

13. de renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur notamment et sans que cette énumération soit limitative :

- en cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement,

- en cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs et au conditionnement d'air ou toutes autres prestations et/ou services,

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général,

- en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard soit de la Société preneuse, soit du Bailleur, soit des tiers sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,

- en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causés par les tiers et tous événements de nature similaire,

14. d'assumer toute responsabilité au lieu et place du Bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le preneur de l'une quelconque des règles du présent bail et notamment celles ci-dessus.

Si néanmoins, le Bailleur était amené, du fait de la carence du preneur à exposer des frais de toute nature ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le preneur.

15. Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail ne serait pas résilié de plein droit.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas :

Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à vingt-et-un (21) jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à vingt-et-un (21) jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance.

Le bailleur a, quant à lui, l'obligation de communiquer au Preneur les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances mis à la charge du Preneur au plus tard le 30 septembre de chaque année, ou, en cas de retard de l'administration fiscale, trois semaines après réception des documents. A défaut, de l'accomplissement de cette diligence dans les délais impartis, le Preneur ne pourra être sollicité pour tout appel de fonds complémentaires.

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état de toutes réparations et d'entretien de toute nature, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien.

La charge de l'entretien, des remplacements, des réparations et des travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des Locaux et de leurs éléments d'équipement et les travaux d'amélioration, incombe au Preneur à l'exception des grosses réparations - limitativement visées à l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur ; étant précisé que dans l'esprit des Parties, les grosses réparations sont celles touchant à l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Cette charge incombant au Preneur existera pour autant que la nécessité de remplacement, de réparation ou de travaux provienne de l'usure normale.

Les remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, vétusté, faute d'entretien à la charge d'un tiers, cas de force majeure ou faute du Bailleur ou d'un tiers, demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

Cette charge incombant au Preneur existera quelle qu'en soit la cause, y compris en cas de vice de construction, d'usure, de vétusté, de dégradations quelle qu'en soit l'origine, ou de force majeure

mais à la condition que cette cause ne soit pas la conséquence d'un manquement du Bailleur à l'une de ses obligations de réparations et travaux.

L'entretien, les remplacements, les réparations et les travaux à la charge du Preneur s'entendent de ceux nécessaires dans les parties privatives occupées par le Preneur et de ceux réalisés dans les parties communes de l'ensemble immobilier et leurs éléments d'équipement selon - répartition au prorata de la surface des Locaux- les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux et les millièmes de charges correspondantes.

Le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble - et les charges liées à l'administration des parties communes - en ce compris les honoraires de toute nature.

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative - , tant sur les parties privatives des Locaux que sur les parties communes de l'immeuble.

Le Preneur aura la charge de tous travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative- , tant sur les parties privatives des Locaux que sur les parties communes de l'immeuble, pour autant qu'ils ressortent de son obligation d'entretien et de réparation telle définie ci-dessus.

Le Preneur supportera la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des Locaux, en ce compris ceux qui pourraient être spécifiques à ses activités à l'exception de ceux concernant le gros-œuvre, par exception à la limitation de ses obligations en matière d'entretien et de réparation telles que définies ci-dessus, ce qui est accepté par le Preneur.

Cette obligation à la charge du Preneur de mise en conformité au regard des réglementations actuelles et futures, s'entend des travaux nécessaires dans les Locaux, ainsi que de ceux nécessaires dans les parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, - au prorata de la surface occupée - en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux.

Le Bailleur conservera néanmoins à sa charge les travaux de mise en conformité des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, l'obligation du Preneur ne concernant que les parties privatives des Locaux.

Le Bailleur déclare à ce sujet qu'il a fait procéder, préalablement à la signature des présentes, à la recherche de présence d'amiante

Il en résulte que les Locaux présentent un niveau d'empoussièrement inférieur à la norme admise.

En résumé, le Preneur supportera la charge financière des dépenses suivantes auxquelles il est conventionnellement tenu, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées :

- les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparations et travaux (préventifs, curatifs, de ravalement, d'éradication) des éléments constituant les Locaux - parties privatives et parties communes au prorata de - la surface occupée- des tantièmes de copropriété, tant sur l'immeuble que sur les équipements tels que :
- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,

- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers, "liste d'autres services collectifs à disposition dans l'immeuble"
- les frais d'administration des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion.

Le bailleur devra de son côté :

Lors de la conclusion du bail, puis tous les trois ans, le bailleur devra communiquer au Preneur, sachant que cette disposition est en cours de discussion :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec l'indication de leur coût.

En cours de bail, le bailleur sera tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires. »

Monsieur le Maire souhaite savoir si les membres de l'assemblée ont des questions sur ces dispositions générales du bail. Il précise qu'au regard du nombre d'obligations du preneur, quarante-neuf obligations pour le preneur contre seulement six obligations pour le bailleur, la volonté a été d'inscrire un maximum de mesures protectrices pour la commune.

Monsieur BARON lui répond que l'ensemble de ces dispositions ont été transmises en amont de la séance et que, de fait, elles ne suscitent pas de questions particulières. Il s'interroge seulement sur les notions de syndic et de copropriété.

Monsieur le Maire lui répond que cela correspond aux deux baux commerciaux, avec la maison de santé, réalisés sur le même bâtiment. Ces dispositions sont aussi adaptées à des évolutions possibles, même si pour le moment, seule la commune est propriétaire de l'ensemble immobilier.

Madame la directrice générale des services reprend la lecture du bail : «

Le preneur s'oblige à respecter les prescriptions ci-après :

- de n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galeries, trottoirs, couloirs etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations,
- de n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles dans le voisinage,
- de n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente,

- de ne pouvoir installer, dans les lieux loués, aucun moteur ou machine autre que de bureau ou mécanographique sans autorisation préalable en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins,
- d'exercer une surveillance constante sur son personnel et veiller à ce qu'il ne stationne pas en permanence dans les parties communes de l'immeuble, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, chants ou de toute autre manière,
- de ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du Bailleur ; les redevances de ville et de voiries qui résulteront de cette autorisation seront supportées par la Société locataire.
- Ne pas laisser entreposer ses poubelles dans les parties communes au-delà d'une durée de 24h afin d'éviter toutes nuisances olfactives pour les autres locataires de l'immeuble.

Le preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, tant pour son compte que pour celui du Bailleur. Ces assurances couvriront notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Si la profession exercée par le preneur entraînait, soit pour le propriétaire (soit pour les colocataires), soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantie contre les réclamations d'autres locataires ou de voisins.

Le preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes.

Le preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toutes compagnies d'assurances, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol ou de cambriolage, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit à l'encontre du preneur, son personnel ou ses visiteurs dans les lieux loués ou dans les parties communes, interruption ou suppression du gardiennage ou du service du concierge s'il existe, comme en cas d'humidité, fuites ou infiltrations d'eau quelle qu'en soit la cause, ou d'incendie, d'explosions ou de détériorations quelconques.

De convention expresse aucune cession de droit au présent bail, aucun apport du droit au bail à une Société quelconque, ne pourront être faits par le preneur si ce n'est :

1. avec le concours du Bailleur à l'acte authentique ou sous seing privé, afin de lui servir de titre exécutoire et de lui permettre l'exercice de son action directe contre le cessionnaire ou la Société à laquelle le bail aura été cédé ou apporté et ce, sans préjudice du droit du Bailleur d'agir contre le preneur sans avoir à discuter au préalable avec le ou les occupants successifs,
2. en cédant ou en apportant la totalité des locaux loués à une personne ou une Société qui pourra se dire le successeur du preneur et exercera obligatoirement dans les lieux loués, la ou les activités indiquées au bail, à l'exclusion de toute autre,
3. en demeurant garant et répondant solidaire et indivisible de tous cessionnaires successifs, de même que toutes sociétés auxquelles le bail pourrait être apporté, tant pour le paiement des

loyers que pour l'entière exécution des charges, clauses et conditions du présent bail et des actes qui pourront suivre,

4. moyennant des conditions qui ne pourront être ni plus ni moins onéreuses que celles exprimées au présent bail, ni moyennant un loyer inférieur à celui qui s'y trouve fixé ou à celui qui sera dû lors de cette cession, apport ou fusion,
5. à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer arriéré.
6. Toute cession ou apport, toute fusion en violation d'une seule des conditions précédentes qui toutes sont substantielles, sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.
7. Toutefois, en cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article L.236.22 du Code de commerce, la Société issue de la fusion ou la Société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.
8. Si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le Tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

Le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer le bien immobilier.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements de gaz, d'électricité, de téléphone, internet etc. qui seront à sa charge exclusive.

Le Preneur reprendra les contrats en cours souscrits par la Commune de Montréjeau pour l'exploitation de l'Hôtel.

La responsabilité du Bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée pour défaut de branchement ou de fourniture de la part des sociétés concessionnaires correspondantes.

A compter de la signature du présent bail et jusqu'au 31 décembre 2024, le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer.

A compter du 1er janvier 2025, il est convenu entre les parties que le loyer sera fixé comme suit :

- 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025 : loyer de 1 500 euros par mois hors taxes
- 1^{er} juillet 2025 au 31 décembre 2025 : loyer de 2 000 euros par mois hors taxes
- 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026 : loyer de 2 500 euros par mois hors taxes
- 1^{er} juillet 2026 au 31 décembre 2026 : loyer de 3 000 euros par mois hors taxes
- 1^{er} janvier 2027 au 30 juin 2027 : loyer de 4 000 euros par mois hors taxes

A compter du 1er juillet 2027, le loyer définitif sera de 4 500 euros par mois (Hôtel Restaurant et appartement inclus).

A compter du 1er janvier 2025, il est convenu entre les parties que le présent loyer est assujetti à la TVA, conformément à l'article 261 du Code général des impôts.

Le règlement du loyer et des charges s'effectuera mensuellement et d'avance par douze fractions égales, portables et non quérables, payables d'avance les 1er du mois

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois.

A titre exceptionnel, le locataire bénéficie jusqu'au 31 décembre 2024 d'une franchise de loyers, afin d'effectuer à sa charge dans les lieux loués les travaux de finition, aménagement, adaptation et réception.

Sans faire obstacle à l'application de la clause de résiliation ci-après stipulée, sur toutes sommes dues par le preneur au Bailleur en vertu des dispositions du présent bail (qu'elles le soient au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres), non payées à leur échéance, il sera

perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 1,5 % par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyers.

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de l'indice national de la construction publié par l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre xxxxx, soit xxxxxx et l'indice de comparaison celui du deuxième trimestre situé un an plus tard et ainsi de suite, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Conformément à l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de :

3 000 € au 1^{er} janvier 2025 correspondant à DEUX (2) termes de loyer hors charges et hors taxes
+ 1 000 € au 1^{er} juillet 2025 correspondant à DEUX (2) termes de loyer hors charges et hors taxes
+ 1 000 € au 1^{er} janvier 2026 correspondant à DEUX (2) termes de loyer hors charges et hors taxes
+ 1 000 € au 1^{er} juillet 2026 correspondant à DEUX (2) termes de loyer hors charges et hors taxes
+ 1 000 € au 1^{er} janvier 2027 correspondant à DEUX (2) termes de loyer hors charges et hors taxes
+ 1 000 € au 1^{er} juillet 2027 correspondant à DEUX (2) termes de loyer hors charges et hors taxes
Pour finalement arriver à 9 000 € de dépôt de garantie au 1^{er} juillet 2027.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer. »

Monsieur le Maire reprend la parole pour répondre aux questions.

Monsieur BARON aurait apprécié être informé sur les conditions qui lui semblent essentielles même s'il concède qu'une grosse partie de ces conditions a été transmis dans la note préparatoire à cette séance. Ces conditions étaient les suivantes : à qui on loue la résidence hôtelière et à quel prix.

Monsieur le Maire lui rappelle que cette dernière information lui a bien été transmise en amont de la séance.

Monsieur BARON lui rétorque que seul le loyer à termes lui a été transmis, avec la non-assurance de cette réalisation prévue seulement au 1^{er} juillet 2027. Il souligne qu'en 2024, aucun loyer n'est demandé au preneur.

Monsieur le Maire lui répond que ce choix a été fait par le groupe majoritaire pour donner toutes les chances de réussite à ce projet et qu'à l'inverse de Monsieur BARON, il espère la mise en œuvre effective de ce loyer à termes au 1^{er} juillet 2027, ce qui attestera de cette réussite. Il interroge Monsieur BARON sur le rôle joué par la commune dans ce projet : la commune n'est ni un promoteur, ni un agent immobilier. La municipalité souhaite seulement favoriser l'installation d'une offre d'accueil, absente depuis de nombreuses années et pourtant nécessaire au besoin du territoire, et en plus de qualité puisqu'on est sur une offre hôtelière potentiellement associée à un service trois étoiles, et cela conformément à l'étude de marché réalisée en début de projet. Le porteur de projets est en cohérence avec cette qualité au regard de l'image de la commune renvoyée via son travail sur les chalets au lac.

Monsieur BARON rétorque que cette personne aura ainsi le monopole sur la commune dans le secteur hôtelier.

Monsieur le Maire lui répond que cela n'est pas une histoire de monopole mais une histoire de capacité à remplir ce besoin pour le territoire. Il n'y avait aucune raison à exclure la candidature de ce porteur de projets.

Monsieur BARON affirme que ce porteur de projets a auparavant bénéficié de l'aide de la commune qui a pris entièrement à sa charge l'assainissement et la voirie exclusivement dédiés aux chalets du lac.

Monsieur le Maire confirme cette historique et la justifie par le rôle de la commune à accompagner favorablement l'économie sur le territoire et les nouveaux porteurs de projets.

Monsieur BARON insiste en signifiant que ce porteur de projets est spécialiste dans le bénéfice qu'il en tire de l'aide publique.

Madame TARISSAN, adjointe au Maire, souhaite souligner que si la commune prenait seule en charge la mise en service rapide de la résidence hôtelière, elle devrait dépenser dans les prochains mois plus de 100 000 €. Ces travaux sont obligatoires pour remplir les conditions légales d'ouverture. Le choix de ce porteur de projets permet de faire face à cette situation, et cela dans l'intérêt de la commune.

Monsieur le Maire complète en indiquant que si un apport financier de l'exploitant n'est pas réalisé, la gratuité d'un loyer est interdite. Cette progression de loyer pourrait laisser penser à une remise de 80 000 €, mais c'est un apport financier bien plus conséquent dont doit s'acquitter le loueur pour remplir aujourd'hui les conditions d'ouverture de la résidence hôtelière. Il est préférable que ce soit à la charge de l'exploitant plutôt qu'à la charge de la commune. Il rappelle que cet investissement par le loueur, une fois réalisé, devient la propriété de la commune, tel que c'est stipulé dans le bail commercial qui vient d'être lu.

Monsieur SIMON demande si la vente de ce bien a été étudié.

Monsieur le Maire répond par l'affirmative.

Monsieur SIMON demande pourquoi alors le choix de la location.

Monsieur le Maire indique qu'aucune proposition d'achat sérieuse et officielle n'a été formulée.

Monsieur SIMON confirme le contraire en prenant à parti Monsieur BARON, qui en a formulé une en qualité de directeur du Centre de formations des apprentis du Comminges.

Monsieur le Maire répond qu'au contraire, Monsieur BARON n'a, à aucun moment, formulé une proposition d'achat de manière officielle, notamment par écrit, même s'il en avait exprimé l'intérêt lors d'échanges informels. Il lui a pourtant donné accès au bâtiment en vue d'une estimation du

bien par un expert de son choix dont la mairie n'a eu aucun retour, ni écrit, ni oral. A ce qu'il en a compris, cette démarche avait été initiée par Monsieur BARON pour attester que le prix demandé pour ce bien était trop conséquent. Le prix de vente affiché par la commune était de 3,6 millions d'euros, soit le remboursement de l'emprunt contracté pour ce projet.

Monsieur le Maire rappelle qu'en qualité de représentant d'une collectivité locale, s'il avait répondu favorablement à Monsieur BARON, des poursuites pénales auraient pût être engagées en son contre au titre d'un délit d'initié, ou encore d'un délit de favoritisme en faveur d'un conseiller municipal en activité. Il rappelle que lors de la vente avec l'association Trait-d'union 65, l'estimation du bien s'élevait à 5,2 millions d'euros. Les rumeurs ont évoqué une proposition d'achat de Monsieur BARON à 1,8 ou 2 millions d'euros, même s'il n'en est pas sûr puisque cette proposition d'achat ne lui a pas été formulée. Il est facile de comprendre qu'avec un emprunt de 3,6 millions d'euros pour réhabiliter ce bien immobilier, il était impossible pour la commune de répondre favorablement à cette proposition.

Monsieur SIMON demande l'identité de l'agence immobilière qui a fait cette estimation.

Monsieur le Maire lui indique qu'en vérité, plusieurs professionnels immobiliers ont été sollicités. Il lit le premier avis de valeur qu'il trouve dans son dossier, celui de SAFTI, spécialisé dans les gros immeubles, qui estime le bien entre 4,5 et 5,2 millions d'euros, qu'il laisse à la disposition des conseillers municipaux.

Il rappelle de nouveau que la commune a toujours voulu louer cette résidence hôtelière. Le sujet de la vente est venu avec l'association Trait-d'union 65 qui ne pouvait recevoir de subventions si elle louait ce bien. Pour bénéficier des aides publiques, Trait-d'union 65 devait donc acheter la résidence hôtelière.

Monsieur BARON parle de délire en entendant un prix d'achat estimé à 5 millions d'euros.

Monsieur le Maire lui rétorque qu'il est libre de penser ce qu'il veut ; lui se fonde sur des estimations écrites de professionnels.

Monsieur BARON lui demande le montant du loyer des ateliers municipaux.

Monsieur le Maire ne comprend pas ce que vient faire la location des ateliers municipaux dans ce débat.

Monsieur CAPOMASI est étonné du positionnement de Monsieur BARON qui a l'habitude de prendre des positions frileuses face à des projets innovants. Il s'interroge sur un avis favorable d'un conseil municipal si Monsieur le Maire s'était permis de leur présenter une proposition d'achat équivalente à la moitié du prix estimé du bien. Aujourd'hui, la situation présentée via ce bail commercial est du gagnant-gagnant, qui comble un vide.

Monsieur le Maire ne veut pas mélanger les sujets. Concernant les ateliers municipaux, l'état des anciens ateliers, dont la commune n'était d'ailleurs pas propriétaire, était incompatible avec des conditions conformes en termes de santé et sécurité au travail. Aucun bâtiment ne correspondait au besoin de la commune en la matière sans investissement important qu'elle ne pouvait pas assumer à l'époque. Il défend sans réserve le choix fait à l'époque et qui correspond à la situation actuelle des ateliers municipaux. Mais quand les moyens reviennent, évidemment, la municipalité travaille à faire évoluer les choses.

Monsieur BARON le coupe en indiquant qu'il a priorisé une résidence hôtelière plutôt que l'achat des ateliers municipaux.

Monsieur le Maire lui répond que si une résidence hôtelière n'avait pas été réalisée, s'aurait été un bâtiment abandonné de plus à Montréal. Ce projet ne peut que donner une valeur ajoutée à la Ville et une activité économique dont Montréal a bien besoin. Il indique qu'il aurait pu aussi faire le choix de recruter un directeur et de mener cette activité en régie avec l'intervention d'agents communaux pour le nettoyage des chambres etc. Aujourd'hui, ce sont de nouvelles ressources qui

vont être générées par ce bail commercial, avec une activité qui ne sera pas à la charge de la commune.

Il termine son intervention en précisant qu'un plan pluriannuel d'investissement sera présenté avec le vote du prochain budget et qui répondra à certains sujets que la municipalité ne pouvait pas mener il y a encore quelques années.

Pour en revenir à la résidence hôtelière, l'ensemble des loyers, comprenant aussi ceux de la maison de santé, couvrira largement la totalité de l'annualité de l'emprunt de 120 000 €. Avec un loyer mensuel pour la résidence hôtelière de 4 500 € à termes, les ressources de ces loyers s'élèveront à 166 000 € par an. C'est l'un des rares projets portés par la Ville qui permet de programmer un amortissement pour le compte de la commune en parallèle de sa réalisation.

Il se satisfait d'arriver au bout de cette opération. Si dans quelques années, ceux qui seront en responsabilité ne souhaitent pas continuer dans cette voie, ce bail commercial le leur permet. Il faut que certains prennent leur responsabilité au moment où ils seront mandatés par les Montréjeaulais pour cela, et non donner des pistes quand ils ne le sont pas, et qu'ils n'appliqueront peut-être pas quand ils y seront.

Monsieur SIMON rappelle qu'effectivement, au sujet des ateliers municipaux, une explication avait été donnée par la municipalité lors du premier mandat du Maire actuel. Mais depuis le temps, cette situation aurait pu être résolue, tout comme les Algeco des écoles du Courraou que la commune a longtemps loués pour ensuite les acheter.

Monsieur CAPOMASI confirme que la commune est devenue propriétaire de ces Algeco l'année dernière.

Monsieur SIMON trouve pourtant dommage que certains dossiers pour lesquels la municipalité s'était engagée à porter, comme celui d'un Citypark pour lequel Monsieur GALLET s'était engagé à mener après le COVID, n'aient pas vu encore le jour.

Monsieur le Maire explique qu'avec la proposition d'achat soi-disant formulée, la commune aurait simplement rembourser l'emprunt associé à ce projet.

Monsieur SIMON rappelle que dans une vente, cela se discute entre le vendeur et l'acquéreur, pour que chacun y trouve un intérêt.

Monsieur le Maire confirme que c'est généralement cette situation qui se déroule, mais que cela n'a pas été le cas puisqu'aucune proposition d'achat ne lui a été formulée. Il rappelle de nouveau que ce bail commercial correspond au projet initial de la municipalité.

Monsieur BARON lui rétorque que c'est surtout parce qu'ils n'en ont pas eu le choix.

Monsieur le Maire lui répond qu'au contraire, des choix ont été faits par la municipalité en place et que Monsieur BARON est libre d'en penser ce qu'il veut. Effectivement, elle a fait le choix de ne pas lui vendre.

Monsieur BARON lui rappelle que ce soir, il est présent en qualité de conseiller municipal, et non en tant que directeur du CFA. Il expose que si on veut gérer les affaires correctement, un investissement se loue à 6% de ce qu'il a coûté. Si cet hôtel a coûté deux millions d'euros, le loyer devrait s'élever à 10 000 € par mois. Il estime ne pas lire les chiffres par hasard.

Monsieur CAPOMASI lui rétorque que c'est au contraire le cas.

Monsieur le Maire conclut ce débat en mettant en avant un bail commercial particulièrement protecteur pour la commune, et qui laisse la possibilité par la suite d'un autre choix si cela s'avérait judicieux pour une autre municipalité. Cet outil permettra de faire fonctionner la base de loisirs, les équipements sportifs de la commune, et de manière plus générale le tourisme sur notre territoire.

Le Conseil municipal autorise le Maire, à la majorité des membres présents (2 votes contre des élus d'opposition), et à l'unanimité des élus du groupe majoritaire, à signer le futur bail commercial destiné à l'exploitation de la résidence hôtelière selon les modalités présentées en séance.

Monsieur BARON s'assure que le public a bien entendu que les élus d'opposition se sont opposés à cette délibération, pour éviter toute confusion.

Monsieur CAPOMASI rappelle le sérieux du sujet étudié ce soir.

Délibération n°2024-02

Le Conseil municipal approuve à la majorité des membres présents (2 votes contre des élus d'opposition) le visuel « Les Cimes du Mont-Royal » destiné à l'exploitation de la résidence hôtelière, tel que présenté en séance, et sa pose en tant qu'enseigne.

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil municipal qu'il est prévu un bardage en bois sur la façade de la résidence hôtelière pour que l'établissement gagne en attractivité.

Délibération n°2024-03

QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'à la suite de la demande de la commune du 19 septembre 2023 concernant la mise en place d'un coffret prises marché destiné au Théâtre de Verdure, le SDEHG a réalisé l'étude de l'opération (09BU304).

Elle consiste à la création d'une tranchée spécifique pour le réseau d'éclairage public d'une longueur de 19 mètres avec la fourniture et la pose d'un coffret coupe circuit et à côté une borne 300 triphasée pour compteur/disjoncteur.

A partir de la borne 300, il sera nécessaire de créer une tranchée de 7 mètres pour permettre la fourniture et la pose d'un coffret prises escamotable équipé de 10 prises comme convenu avec la commune. Les travaux en aval du coffret prises ne sont pas compris.

Compte tenu des règlements applicables au SDEHG, la part restant à la charge de la commune se calculerait comme suit :

- 3 041 € de TVA récupérés par le SDEHG
- 7 725 € correspondant à la part du SDEHG, soit 50% du montant HT des travaux jusqu'au plafond fixé par le SDEHG
- et 8 589 € correspondant à la part restant estimée à la charge de la commune

Soit une opération d'un montant total de 19 355 €. Avant de planifier les travaux correspondants, le SDEHG demande à la commune de s'engager sur sa participation financière.

Le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, approuve le projet présenté et décide de couvrir la part restant à la charge de la commune sur ses fonds propres imputée à l'article 6554 de la section de fonctionnement du budget communal.

Délibération n°2024-04

Monsieur le Maire indique que Madame Manon LACOSTA souhaite acquérir la parcelle cadastrée B 1387 d'une superficie totale de 95 m² pour un prix qui sera défini par les services du domaine pour compléter l'extérieur de sa résidence principale. Madame LACOSTA a pris à sa charge le bornage.

Le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires concernant cette cession.

Délibération n°2024-05

Monsieur le Maire informe les élus que le programme LED++ pour la pose de LED sur l'éclairage public est programmé rue du Barry mardi 20 février. Le stationnement sera interdit durant l'intervention du SDEHG prévue entre 8h et 13h.

Madame CAZALET, conseillère municipale, déplore que le marquage au sol de la rue du Barry effectué en raison de l'échafaudage installé à l'Hôtel de Lassus, ne soit pas clair. Elle a encore constaté aujourd'hui un convoi exceptionnel dans cette zone.

Monsieur le Maire lui répond que le convoi exceptionnel n'a rien à voir avec le marquage au sol. La commune a effectivement fait face au passage d'un bon nombre de poids-lourds en raison des blocages sur l'autoroute par les agriculteurs en colère et des indications de leur GPS. Cette situation est désormais résolue.

Monsieur SIMON revient sur l'éclairage public et demande si la problématique de l'extinction partielle avec des lampadaires qui ne sont pas programmés, est solutionnée.

Monsieur le Maire l'informe qu'il a rencontré le Président du SDEHG vendredi dernier. Le SDEHG avait missionné un prestataire qui a certifié avoir finalisé cette opération le 25 janvier dernier. Monsieur le Maire a indiqué au Président du SDEHG de vive voix son insatisfaction face à la manière dont cette opération est menée.

Monsieur SIMON demande à ce qu'une fois cela fait, des panneaux d'information soient positionnés en entrées de ville.

Monsieur le Maire répond favorablement à cette demande.

Monsieur le Maire retrace à l'assemblée la visite de l'OPH31 de mardi dernier. La démolition de la résidence des Pyrénées devrait se faire dans le second semestre de cette année. Pour réaliser cette démolition, l'OPH31 est en train d'acquérir des logements en centre-ville de Montréjeau pour déplacer les quelques locataires qui vivent encore dans cette résidence, comme l'ancien salon de coiffure de Madame BICHET où ils prévoient trois logements et dans la cellule commerciale, un bureau de l'Office HLM. A la suite de cette visite, ils ont exprimé leur intérêt pour les 26-28 rue du Barry, soit Le Disco et le Club Image, et se rapprocheront rapidement des architectes du bâtiment de France pour évaluer la faisabilité de logements pour personnes à mobilité réduite. Les cellules commerciales seraient donc supprimées. Ils ont également été intéressés par le 895 avenue de Luchon, soit la maison qui fait l'angle avec le toit défoncé, en faisant une opération avec les trois immeubles de derrière. Le dernier projet de l'OPH31, plus complexe, concerne le 49 rue du Barry, soit l'ancienne épicerie de nuit, dont la structure a été affaiblie par les travaux de l'ancien commerçant. Pour tous ces projets, l'achat du bien immobilier sera réalisé par l'établissement public foncier (EPF) d'Occitanie, et les travaux seront à la charge de l'OPH31.

Pour cela, la commune doit signer deux conventions : celle avec l'EPF qui sera le financeur d'un certain nombre d'opérations dans le cadre de l'ORT, et celle de l'OPAH-RU pour laquelle la commune a été retenue, générant des financements intéressants à faire mobiliser pour que les bailleurs puissent moderniser leur bien, complétés par une aide financière de la commune et la Communauté des communes afin d'aider à la rénovation des façades en faveur d'une meilleure image de la Ville, l'OPAH-RU ne prenant en charge que les travaux intérieurs.

Monsieur le Maire informe les conseillers municipaux d'une planification prochaine de la Commission projets de ville qui doit travailler sur une des fiches action de l'ORT concernant le mobilier urbain et la signalétique. Une invitation sera proposée à l'ensemble des élus d'ici la fin du mois.

Monsieur le Maire informe enfin que pour la première fois, et même si cela n'est pas une obligation pour une commune de moins de 3 500 habitants, il sera proposé au vote avec le budget de l'année, un programme pluriannuel d'investissement avec notamment la sécurisation des écoles, les ateliers municipaux, la réhabilitation du site de la mairie, etc.

Monsieur BRILLAUD, Premier adjoint au Maire, répond à la question soumise en amont de la séance par Monsieur SIMON concernant la mise en place du tri des déchets organiques. Il l'informe que c'est la Communauté des Communes qui en a la compétence. Même si le travail n'est pas finalisé à ce jour, sachant que cette nouvelle compétence attribuée par la législation n'a pas été accompagnée de moyens supplémentaires, la Communauté des Communes propose deux types de composteurs : l'un de 400 litres à 30 €, et un bioseau de 7 litres à 2 €. Ils pourront être récupérés par les utilisateurs fin février début mars.

Madame RITTER, conseillère municipale, précise que le bioseau est utilisé pour déplacer les déchets de la cuisine au composteur de 400 litres. Pour les appartements, il est proposé un lombricomposteur pour 45 €.

Monsieur BRILLAUD précise qu'un manque aujourd'hui existe : que font les gens en appartement une fois le lombricomposteur plein ? A ce stade, rien n'est prévu. Le SYSTOM réfléchit à la collecte de ces biodéchets et des commissions seront organisées par la 5C.

Monsieur SIMON rappelle toutefois que ces obligations sont effectives depuis le 1^{er} janvier 2024. La Ville de Lorient réalise ce tri depuis les années 2000, soit depuis vingt ans, et d'autres communes ont choisi des solutions innovantes telles que la mise à disposition de poules pour les habitants, ou l'installation de « cocotarium », soit des kiosques transformés en poulaillers municipaux où on peut y déposer ses déchets organiques avec des œufs en contreparties. Il rappelle qu'à ce jour, 40 % des communes se sont conformées à cette obligation.

Monsieur SIMON souligne le manque de communication de la Communauté des Communes vers les commerçants montréjeaulais avec les derniers exemples en date que sont l'échafaudage de l'Hôtel de Lassus impactant le stationnement à proximité, ou encore la mise en place d'un container à cartons au niveau de la Grande Halle. Cela lui a été relayé notamment par le boucher sur la place Valentin Abeille. Il demande si la police municipale ne pourrait pas jouer ce rôle avec une volonté réaffirmée à plusieurs reprises au sein de ce conseil que cette police municipale puisse assurer bien plus de rondes pédestres en centre-ville, une demande initiée par de nombreux habitants et des commerçants.

Monsieur BRILLAUD l'informe que la communication a bien été réalisée avec des flyers diffusés par la police municipale sur l'ensemble du périmètre touché. Pour le container à cartons, c'est un container test qui a fait l'objet d'une communication de la part de la 5C auprès de commerçants ciblés en lien avec cette expérimentation.

Monsieur SIMON insiste sur le manque de communication auprès de ce commerçant.

Monsieur le Maire prend la parole au titre de la commune et rappelle que toute l'information connue par la mairie est diffusée sur le panneau lumineux et que le boucher n'a qu'à sortir de son commerce et lever la tête pour le lire. Il confirme que ce panneau est bien tenu à jour.

Monsieur le Maire revient sur une autre question posée par Monsieur SIMON concernant le remplacement d'une structure à la base de loisirs. Une proposition sera faite dans le cadre du vote du budget au regard d'une dépense estimée entre 15 et 20 000 €.

Monsieur SIMON évoque sa conversation avec un agent communal qui lui a assuré de la possibilité de réparer cette structure en régie avec les pièces d'origine pour la remettre en service au plus vite.

Il souligne l'importance de cette réparation avec la possibilité que cette structure soit utilisée malgré les barrières installées pour la condamner de manière provisoire. Il demande quand cette réparation est prévue.

Monsieur le Maire ne peut pas se prononcer aujourd'hui et lui indique que cette réparation n'est pas si simple.

Monsieur SIMON insiste au regard du retour de cet agent communal qui cherche le fournisseur pour ces pièces et demande plus de réactivité.

Monsieur le Maire lui répond de nouveau qu'il ne peut pas aujourd'hui se prononcer sur une réparation ou le remplacement de cette structure au regard des éléments qu'il détient à ce stade.

Monsieur SIMON l'informe que cet agent communal ne lui a pas fait remonter ces éléments et interroge de nouveau Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire rappelle que la décision sera prise à son niveau ou au niveau du conseil municipal selon la nature de la dépense, et non au niveau de cet agent communal que Monsieur SIMON met en difficulté en insistant autant. Il demande que les questions lui soient directement posées, et non de prendre à partie les agents communaux comme cela a été fait pour ce sujet.

Monsieur SIMON ne veut pas mettre cet agent communal en difficulté mais souhaite connaître le temps de réparation prévu pour cette structure. Il s'offusque du fait de ne pas pouvoir discuter avec les agents communaux.

Monsieur le Maire lui a déjà répondu et lui demande de ne pas prendre pour argent comptant ce que dit un agent communal qui n'est pas décisionnaire dans l'organisation d'une mairie. Monsieur BRILLAUD étant responsable des travaux, c'est bien à lui à qui il faut s'adresser pour toute question, et non les agents communaux.

Monsieur BARON souhaite savoir si Monsieur le Maire a reçu une lettre des contribuables montréalais.

Monsieur le Maire lui informe qu'il ne l'a pas reçue mais qu'il y a déjà répondu. Il le renvoie à l'article de presse paru ce matin.

La séance du conseil municipal est clôturée à 20h18.

Extraits de délibération n° 01/02/03/04/05

SIGNATURES

Éric MIQUEL
Maire de Montréal

Philippe BRILLAUD
Premier Adjoint
Secrétaire de séance