



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX

CONSEIL MUNICIPAL

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 23 JUIN 2022

Date de convocation

Le 17.06.2022

L'an deux mil vingt-deux, le 23 juin à 20 heures 30 minutes le conseil municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Base de Loisirs de Bétineuc sous la présidence de Monsieur Jean-Louis NOGUES, Maire de Saint-André-Des-Eaux.

Nombre de conseillers

en exercice : 11

Présents : 9

Votants : 10

Etaient présents : Jean-Louis NOGUES, Yannick FEUDE, Nadège GONCALVES, Agathe GOUEDARD, Arnaud GOURDEL, Lémuel MONDESIR, Jean-Pierre MOUSQUEY, Philippe NEVEU.

Absents excusés : Tyfenn BAUBRY, Mickaël BOULTIN, Maël PIRIOU.

Pouvoirs : T. BAUBRY à Y. FEUDE, M. PIRIOU à JP MOUSQUEY.

Ordre du jour :

1. Dinan Agglomération : point sur le projet d'aménagement de la base de loisirs de Bétineuc ;

Délibérations :

2. Projet de bail commercial à valider ;
3. Projet de bail emphytéotique à valider ;
4. Longère du Placis : lancement de consultation d'architecte pour définir le projet de rénovation ;
5. Achat et installation d'une hotte pour le logement communal situé 4 route de St Juvat
6. Questions diverses.

Désignation du secrétaire de séance : Lémuel MONDESIR à l'unanimité

DCM 2022-06-23/01 : Projet de bail commercial

Monsieur le Maire présente le projet de bail commercial du local commercial situé 1 route de Calorguen, proposé par Me LAUBE notaire à Caulnes en date du 6 juin 2022 (voir annexe 1). Il indique que la commission urbanisme s'est réunie le jeudi 16 juin avec le futur locataire pour réaliser une première étude.

Il en ressort les propositions de modifications suivantes :

- **page 3 - Identification du bien :**
 - o Ajouter la surface actuelle du local commercial : 145m² ;
 - o Ajouter les surfaces des parcelles au cadastre.
- **page 4 - Rapports techniques :**

Indiquer que la commune a fourni un certificat de non péril – d'hygiène et de sécurité et qu'elle s'engage à réaliser les travaux de conformité électrique si nécessaire et à fournir une attestation de conformité.
- **page 5 - Rapport technique - Conformité des dispositions d'accessibilité aux personnes handicapées :**

Remplacer dans le 3^{ème} paragraphe « Le preneur en prend acte, s'engageant [...] dans le cadre de son activité. » par « La commune s'engage à effectuer les travaux de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le preneur s'engage à maintenir, par la suite, cette accessibilité selon les normes en vigueur. »

- **page 6 - Destination des lieux loués**

Remplacer « activité de BAR RESTAURANT JEUX à l'exclusion de tout autre même temporairement. » par « activité de BAR RESTAURANT ÉPICERIE ANIMATIONS. Toute activité différente sera soumise à l'autorisation du bailleur ».

- **page 7 - Charges et conditions**

Remplacer « les frais d'huissier [...]) concurrence de ____ % » par « les frais d'huissiers seront pris en charge par le bailleur à hauteur de 100 % ».

- **page 7 - Aménagements**

Remplacer « Ces aménagements ne pourront être faits [...] seront pris à la charge du preneur » par « Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable du bailleur et, si celui-ci l'exige, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur ».

- **page 8 - Changement de distribution**

Remplacer « en cas d'autorisation du bailleur, les travaux [...] seront à la charge du preneur » par « En cas d'autorisation du bailleur, si celui-ci l'exige, ces travaux devront être faits sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur ».

- **page 8 et 9 - Travaux**

Il convient de distinguer les travaux auxquels le bailleur s'engage et ceux qu'il envisage.

- Le bailleur **s'engage à réaliser les travaux d'adaptation nécessaires** à la mise en conformité des locaux, c'est-à-dire, la mise aux normes hygiène, la conformité électrique et le respect des dispositions d'accessibilité aux personnes handicapés, selon les normes en vigueur à la date de signature du bail.
- Le bailleur indique qu'il **envisage** la réalisation des travaux de rénovation suivants :
 - le bar proprement dit ;
 - la création une petite cuisine, avec un local de plonge et une réserve attenante ;
 - une extension qui accueillera une salle de restaurant ;
 - un local accueillant l'activité épicerie.

Ces travaux porteront la surface commerciale à 234m² environ et conditionneront l'augmentation de loyer mentionnée p.15

- **page 10 - Etablissement recevant du public - Information**

- Indiquer le classement du bien en ERP catégorie « **N5** » ;
- Supprimer les paragraphes « Une copie du rapport de [...], une copie de cette attestation est annexée » car depuis le 31 mars 2019, il n'est plus possible de déposer d'Ad'AP. La commune s'engageant à réaliser les travaux de mise en accessibilité.

- **page 15 - Loyer**

Préciser que la 4^{ème} étape est soumise à la réalisation des travaux mentionnés page 9.

Vu la proposition de bail faite par Maître LAUBE,

Vu les modifications du bail proposées par la commission appel d'offres

Le conseil municipal, à l'unanimité :

- **VALIDE** les modifications de bail tels qu'annoncées par la commission urbanisme et **DIT** qu'elles devront être prises en compte pour la rédaction du bail commercial
- **AUTORISE** le Maire à signer tous les documents nécessaires pour la conclusion de ce bail commercial.

DCM 2022-06-23/02 : Projet de bail emphytéotique

Monsieur le Maire présente le projet de bail emphytéotique proposé par Me LAUBE notaire à Caulnes en date du 6 juin 2022 pour les parcelles du domaine privé communal cadastrées A199-807-1679-1693-1695-2041-2044-2045 et situées au lieu-dit Le Placis. Il indique que la commission urbanisme s'est réunie le jeudi 16 juin avec le futur locataire pour réaliser une première étude.

Il en ressort les propositions de modifications suivantes :

- **Page 10 – Destination – Travaux d'aménagement – Améliorations**
Supprimer le paragraphe « Les Parties conviennent qu'à l'issue [...] au choix de ce dernier
- **Page 10-11 – Précisions relatives à la notion d'« éco-quartier »**
Supprimer le paragraphe

Vu la proposition de bail faite par Maître LAUBE,

Vu les modifications du bail proposées par la commission appel d'offres

Le conseil municipal, par 8 voix pour et 2 abstentions (Y. FEUDE & T. BAUBRY) :

- **VALIDE** les modifications de bail tels qu'annoncées par la commission urbanisme et DIT qu'elles devront être prises en compte pour la rédaction du bail commercial ;
- **AUTORISE** le Maire à signer tous les documents nécessaires pour la conclusion de ce bail emphytéotique.

DCM 2022-06-23/03 : Appel à projet pour l'esquisse des futurs travaux de la longère

Monsieur le Maire rappelle qu'un relevé topographique (intérieur et extérieur) de la longère communale située au lieu-dit Le Placis a été réalisé par un géomètre.

Il propose, comme cela avait déjà été évoqué, de faire appel à des architectes pour dessiner des esquisses ou plans de transformation du bâtiment en 3 logements.

Le maire précise que la commune a été sollicité pour l'ouverture d'une Maison des Assistantes Maternelles (MAM) et que ce projet pourrait, sous réserve, être accueilli dans la longère. Il stipule que l'accueil d'une activité professionnelle devra être validé par l'assemblée délibérante à un stade plus avancé du projet. Si tel est le cas, les locaux accueillants une activité professionnelle devront être facilement transformable en logement en cas de cessation d'activité.

Il demande au conseil de désigner le nombre d'architectes qui seront consultés et de se prononcer sur la somme qui leur sera allouée.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal :

- **VALIDE le lancement de consultation de 3 architectes pour l'esquisse des futurs travaux de transformation de la longère située au lieu-dit Le Placis tel qu'annoncé par le maire ;**
- **FIXE la somme allouée à chaque architecte à 1 500 €.**

DCM 2022-06-23/04 : Subvention KIWANIS

Monsieur le Maire propose de participer aux Joutes Nautiques organisées par l'association KIWANIS de Dinan. L'inscription est de 500 € répartis de la manière suivante : 400 € donnés par les sponsors et 100 € de subvention de la commune. Il précise que l'associations KIWANIS œuvre pour aider des enfants malades, handicapés ou en difficultés.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **VALIDE** la participation de la commune de Saint-André-Des-Eaux aux Joutes Nautiques ;
- **VALIDE** l'attribution d'une subvention de 100 € à l'association KIWANIS.

DCM 2022-06-23/05 : Achat et installation d'une hotte pour le logement communal 4 route de Saint-Juvat

Monsieur le Maire indique que le logement communal situé 4 route de Saint-Juvat n'est pas équipé d'une hotte. Les locataires ont sollicité la commune pour son installation.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **VALIDE** l'achat et l'installation d'une hotte pour le logement situé 4 route de Saint-Juvat ;
- **DONNE** pour pouvoir au maire pour effectuer les devis de fourniture et d'installation d'une hotte
- **AUTORISE** le mandatement des dépenses liée à ce nouvel équipement selon l'offre la mieux disante.