

## CONSEIL MUNICIPAL MARDI 09 SEPTEMBRE 2025 PROCÈS VERBAL

Le Conseil Municipal de la commune de Baudres s'est réuni le mardi 09 septembre 2025 à la mairie à 20 heures 00 sous la présidence de Bruno LESSAULT, Maire.

**Etaient présents** : Bruno LESSAULT, Françoise LIMOGES, Catherine GUILLAUMIN, Maryvonne BOUQUIN, Adrien GAUGRY, Thierry DUJON, Isabelle VACHEY, Jean-Yves GAPIN, Pascal FILLON, Sophie DOS SANTOS.

Quorum : 6

1 – Désignation de la secrétaire de séance : Maryvonne BOUQUIN

### 2 – Ordre du jour

- Désignation du secrétaire de séance,
- Approbation du procès-verbal du 02 juillet 2025,
- Délibération assujettissement à la TVA,
- Délibération attribution des loyers commerce et logement,
- Délibération autorisant le maire à signer le bail emphytéotique,
- Questions et informations diverses

### 3 – Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 02 juillet 2025

Bruno LESSAULT soumet le procès-verbal au vote, approuvé à l'unanimité.

Contre : 0                      Abstention : 0                      Pour : 10

### 4 – Délibération assujettissement à la TVA

Bruno LESSAULT invite le conseil à délibérer.

Dans le cadre d'une acquisition ou travaux liés à la location de locaux nus à usage professionnel, on ne peut pas récupérer la TVA au titre du FCTVA car le futur locataire n'est pas bénéficiaire de ce fonds.

Afin de récupérer la TVA sur les travaux, il est possible d'opter pour l'assujettissement à la TVA dans le cas de la mise en location de locaux nus à usage professionnel.

Cette option implique que les loyers seront également soumis à TVA.

Le conseil vote à l'unanimité l'assujettissement à la TVA afin de pouvoir la récupérer au titre du FCTVA.

Contre : 0                      Abstention : 0                      Pour : 10

### 5 – Délibération attribution du loyer du commerce

Bruno LESSAULT demande au conseil municipal de se prononcer sur le montant du loyer.

La commune vient d'acquérir le multiservices dont le loyer établi précédemment par la Com Com était de 360 €. La gratuité n'est pas autorisée.

Il propose de maintenir ce montant de 360 € et de verser au locataire une subvention au titre de l'aide à l'installation égale au montant des loyers sur une année et seulement pour un an.

La location fera l'objet d'un bail d'occupation précaire (autorisation d'occupation à durée limitée).

Le loyer sera révisable en fonction de l'indice de référence des loyers.

Le conseil vote à l'unanimité le montant du loyer à 360 €

Contre : 0                      Abstention : 0                      Pour : 10

## 6 – Délibération attribution du loyer du logement

La commune vient d'acquérir le logement jouxtant le multiservices dont le loyer établi précédemment par la Com Com était de 412.03 €

M. le maire propose de fixer le loyer à 400.00 €. La location est destinée à une habitante de Baudres s'installant en tant qu'assistante maternelle.

La gratuité n'est pas autorisée. Une subvention au titre de l'aide à l'installation lui sera attribuée pour une année également.

La location fera l'objet d'un bail professionnel.

Sophie DOS SANTOS attire l'attention sur le fait que d'autres assistantes maternelles pourraient solliciter une subvention. Françoise LIMOGES répond que, seules les assistantes maternelles se trouvant dans la même situation (location d'un logement) peuvent en bénéficier.

Pascal FILLON demande que ceci soit noté et que le conseil reste vigilant lors de l'attribution des subventions.

Le loyer sera révisable en fonction de l'indice de référence des loyers.

Adrien GAUGRY ne prend pas part au vote.

Le conseil vote à l'unanimité le montant du loyer à 400.00 €

Contre : 0 Abstention : 0 Pour : 9

Bruno LESSAULT donne lecture du courrier de la future locataire.

Elle sollicite la mise en place d'une clôture avec portillon à l'arrière du logement conformément à la demande de la PMI. Un parking sera également aménagé à l'arrière.

Elle souhaite que l'utilisation du chauffage/climatisation soit effectué avant son aménagement dans les locaux et l'accueil des parents.

Bruno LESSAULT confirme que le chauffage sera installé le 10 octobre par l'entreprise S.L.E.E.

Jean-Yves GAPIN a été demandé que l'aire de jeux à côté de la salle des fêtes soit remise en état.

## 7 – Délibération autorisant le maire à signer le bail emphytéotique

L'acte contenant le bail emphytéotique et constitution de servitudes, en cours de rédaction, a été transmis par mail à chaque membre du conseil.

Bruno LESSAULT présente le document et ajoute qu'il contient beaucoup de zones d'ombre.

Le loyer est fixé à 7000 €/ha et une indemnité annuelle de 1600 € pendant 22 ans sera versée.

Sophie DOS SANTOS relève 2 montants annuels différents concernant le loyer : 392 000 € et 399 000 €.

Françoise LIMOGES demande la date du 1<sup>er</sup> versement par EDF : à la date du début des travaux ou à la signature du bail ?

Bruno LESSAULT répond : à la date de signature du bail.

Concernant la superficie, les parcelles où passe la conduite d'eau et le chemin du Tertre Blanc vont être bornées et cadastrées. Elles seront exclues du champ de panneaux, ce qui va réduire la superficie.

La parcelle où passe la conduite d'eau est exclue du champ car le service des eaux veut pouvoir intervenir sur le réseau et EDF n'est pas favorable à des interventions extérieures sur le parc.

Jean-Yves GAPIN constate que le document comporte une formule de calcul liée à la révision du loyer, très complexe qu'on ne maîtrise pas. Il émet le vœu d'un accompagnement par un expert.

Il demande des précisions sur l'entretien du parc.

Bruno LESSAULT répond qu'une partie de l'entretien sera effectuée par les moutons et le reste par EDF.

La parcelle où passe la conduite d'eau sera entretenue par la commune.

Jean-Yves GAPIN soulève une autre zone d'ombre dans ce document : le démantèlement et son financement et dit qu'il faudrait une garantie financière de la part d'EDF.

Sophie DOS SANTOS ajoute une question sur le coût du démantèlement et demande qui en a la charge.

Jean-Yves GAPIN dit qu'il faudrait une garantie financière avec un assureur ou la mobilisation d'un capital.

Françoise LIMOGES fait remarquer que le financement du démantèlement n'est pas inscrit dans le bail, alors que cela avait pourtant été évoqué lors des premières rencontres sur le projet avec EDF.

Catherine GUILLAUMIN confirme qu'on retrouve tout cela dans la présentation du power-point réalisé par EDF.

Jean-Yves GAPIN suggère de se rapprocher d'une commission spéciale, notaire, conseil évolution du loyer.

Pascal FILLON ajoute qu'il faut que ce soit cadré, faire inscrire dans le bail ces notions manquantes et qu'il faut surveiller cela dès maintenant.

Bruno LESSAULT confirme qu'il a bien constaté et pris note de ces nombreuses zones d'ombre. Il va contacter EDF, faire modifier et compléter ce document.

Monsieur le Maire demande au conseil de voter l'autorisation de signer le bail après toute modification rectifiée.

Contre : 0 Abstention : 0 Pour : 10

## 8 – Questions et informations diverses

- ✚ Champ à Montenay non entretenu : Pascal FILLON rapporte qu'un champ situé au hameau de Montenay n'est pas entretenu depuis plusieurs années. C'est une parcelle en jachère jamais tondue, ce qui présente un risque important d'incendie et la rencontre de vipères.  
Bruno LESSAULT répond qu'il l'appelle chaque année. Il pourrait être envisagé un contrôle de l'administration.  
Adrien GAUGRY propose de prendre un arrêté, il y a beaucoup de friches sur la commune.  
Pascal FILLON demande l'appui de la municipalité par l'envoi d'un courrier en recommandé avec accusé de réception, l'appel téléphonique ne suffisant pas.
- ✚ Écoulement d'eau chez un habitant : Jean-Yves GAPIN signale qu'un habitant de Baudres se plaint de l'écoulement d'eau et que sa maison subit des dégâts : le mur du pignon est moisi. L'eau proviendrait de la toiture de la maison des associations.  
Bruno LESSAULT envisage de faire installer une gouttière sur la toiture de la maison des associations et de dévier l'écoulement.
- ✚ Fuite d'eau dans la cour de l'école : Bruno LESSAULT a fait intervenir une entreprise pour procéder à une réparation urgente de la conduite d'eau entre l'école et la cantine, découverte juste avant la rentrée scolaire.
- ✚ Arrêté d'interdiction de chasser : Bruno LESSAULT annonce qu'il va prendre un arrêté pour interdire la chasse les communaux en raison des travaux sur le champ de panneaux solaires et le château d'eau.
- ✚ Travaux sur le château d'eau « Le Guignier » : le château est en arrêt de fonctionnement pour travaux de peinture, intérieur et extérieur. Actuellement, la commune est alimentée par le château d'eau des Mesnes.
- ✚ Plancher de la petite salle des fêtes : le plancher de la petite salle de la salle des fêtes est en mauvais état. Des travaux urgents ont été effectués en régie provisoirement.
- ✚ Référent ambroisie : Bruno LESSAULT demande si quelqu'un est intéressé par l'ambroisie : Jean-Yves GAPIN a répondu favorablement.

La séance est levée à 21h29

Le Maire,

Bruno LESSAULT



La secrétaire de séance,

Maryvonne BOUQUIN



