

Nombre de membres :

SEANCE DU MERCREDI 19 FEVRIER 2020

Afférents au Conseil municipal :	15	<i>L'an deux mille vingt, et le mercredi 19 février 2020 à 18h00, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni à Maury au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Charles CHIVILO, en sa qualité de Maire.</i>
En exercice :	13	
Ayant pris part à la délibération :	11	
Date de la convocation :	14/02/2020	
Date d'affichage de la convocation :	14/02/2020	
Présents	10	CHIVILO Charles, AUBIGNA Emile, ALONSO Christelle, BRAU Henri, DELONCA Michel, VILLA Alexandre, ESTEVE Marie-Ange, BATLLE Sophie, RIVIERE Michèle, ANDRILLO Pierrette.
Absents Excusés	3	CLAY Georgina, HURTADO Edith, GOMEZ Henri.
Arrivés en cours de séance	0	
Absents non excusés	0	
Procurations	1	GOMEZ Henri à VILLA Alexandre
Secrétaire de Séance		ALONSO Christelle

COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU MERCREDI 19 FEVRIER 2020

Monsieur le Maire ouvre la séance à 18 heures 00. Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer valablement. Madame Christelle Alonso a été élue secrétaire de séance. Le Maire donne lecture des dernières délibérations en date du 8 janvier 2020 et soumet le registre pour signatures des membres présents lors de la dernière séance. Le compte rendu précédent n'appelle aucune remarque et est approuvé à l'unanimité. Il présente à l'assemblée l'ordre du jour suivant.

Affaire n° 1 – Vente du fonds de commerce de la Maison du Terroir au profit de M. Jérôme Coll

M. le Maire rappelle le jugement du tribunal de commerce de Perpignan en date du 14 novembre 2018 prononçant la liquidation judiciaire de la SARL L'Antre d'E, qui exploitait l'activité de restauration-dégustation de l'enseigne La Maison du Terroir de Maury, sise, 2, avenue Jean Jaurès. Le même jugement désignait Me H. Gascon comme mandataire judiciaire.

Aux termes de l'ordonnance du 24 juillet 2019, le juge-commissaire du même tribunal ordonne la vente de gré à gré du fonds de commerce de la SARL L'Antre d'E au profit de la commune de Maury, moyennant le prix de 33 000 € net vendeur, frais d'acte en sus. Ladite cession a été régularisée par acte authentique le 3 décembre 2019.

Le bâtiment, propriété du domaine privé de la commune abrite une activité de restauration consentie depuis le 06 mars 2014 à la société l'Antre d'E par bail commercial.

M. le Maire ajoute les précisions suivantes :

- le bien fait partie du domaine privé de la commune,
- l'activité de restauration ne fait pas partie d'une mission de service public,
- la commune n'exerce aucune mission de service public et par la même aucune prérogative de puissance publique dans la gestion dudit bien.

Depuis cette date, le bâtiment doit faire l'objet de travaux d'entretien et de réparation évalués à près de 25 000 € TTC.

M. le Maire rappelle le projet de reprise de l'activité de la Maison du Terroir déjà évoqué les dernières séances du conseil municipal et du souhait du CRU Maury de poursuivre la promotion des vins des appellations Maury.

A cet effet, il confirme la volonté du preneur, M. Jérôme Coll, demeurant à Maury de reprendre l'activité de restauration-bar de dégustation.

Aux termes de différents échanges et négociations, la vente est consentie moyennant le prix global de **70 000 € TTC**. En outre, cette vente comprend le mobilier et les équipements de cuisine, à l'exception des présentoirs à vin situés dans la partie centrale du bâtiment, qui restera propriété de la commune. Un état récapitulatif sera annexé au contrat de cession.

Pour information, ensemble récapitulatif global des coûts de l'établissement au 17/02/2020 :

Pris à la charge du bailleur :		
peinture (selon devis)	3 276,00	Selon devis
Diagnostic-mainten. install° chauffage-clim	1 167,00	Selon devis
Réparations diverses chauffage...	2 271,00	Selon devis
Désembouage circuit	4 573,88	Selon devis
Vérifications alarme, extincteurs	560,00	Base 2018
Peinture et travaux divers	877,50	45h env. * 19,50 ttc
nettoyage de la hotte	450,00	Base 2013
Vidange bac à graisse	180,00	Base 2013
Assistance juridique du bailleur	1 400,00	Selon covention d'honoraires
Divers	1 000,00	Forfaitaire
Entretien E.V., y compris chéneau	1 170,00	60h/an*19,50 ttc
Contrôle adoucisseur	0,00	proposé par le plombier
Organisme agréé	180,00	Véritas
Plomberie réparations diverses	5 032,80	Selon devis
Remise en état des stores	3 182,40	Selon devis
Eclairage Led	1 190,00	Selon devis fourniture
Isolation+trappes cuisine	2 500,00	Sous réserve devis
TOTAL remise en état des lieux	29 010,58	
Fonds de commerce	33 000,00	
Cession V.v. biens mobiliers (A)	33 565,00	
Frais de notaire	3 240,00	
Annulation de titres antérieurs	19 955,00	
TOTAL	118 770,58	

M. le Maire soumet le projet de vente aux membres du conseil. Précision est faite que celui-ci tel que soumis à la présente ne comporte aucune dimension exorbitante de droit commun.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

ACCEPTTE la vente du fonds de commerce de l'activité de restauration de la Maison du Terroir au profit de l'EURL CO2L, dont le siège se situe au 2 avenue Jean Jaurès – Maison du Terroir – Maury - aux conditions susmentionnées, soit pour un montant de **70 000 € TTC**.

AUTORISE le maire ou l'adjoint délégué à signer tous documents à intervenir pour la régularisation de cette affaire.

Affaire n° 2 – Approbation du nouveau bail commercial de la Maison du Terroir au profit de l'EURL CO2L

M. le Maire rappelle que par acte authentique du 3 décembre 2019 la commune a acquis le fonds de commerce de la société dénommée l'Antre d'E auprès de Mme H. Gascon, liquidateur

judiciaire, aux termes de l'ordonnance du juge-commissaire du 24 juillet 2019. Ledit fonds de commerce comprend l'actif et un droit au bail.

La commune de Maury, nouvellement propriétaire dudit fonds, a consenti à revendre celui-ci au profit de l'EURL CO2L, sise à Maury, pour un montant 70 000 € TTC, correspondant à l'état de l'actif, au montant des travaux réalisés et à la valeur vénale du mobilier et des équipements dont un état est annexé à l'acte de cession.

M. le Maire précise à nouveau les volontés des parties prenantes et différents échanges qui se sont succédé en termes de fixation du loyer et des locaux utilisés. En effet, le bail commercial actuellement rattaché au fonds correspondait à l'exploitation du restaurant, du bar de dégustation, de la cuisine et de ses dépendances, des terrasses extérieures et de la cour privative, soit une surface globale de 458 m². Or, la partie du bâtiment exploitée par la commune – ancien point info tourisme – est inoccupée depuis 2 ans, la compétence étant désormais exercée par l'office intercommunal de tourisme situé sur la commune de Saint-Paul-de-Fenouillet. De fait, il a été convenu d'y adjoindre ce local à la surface exploitée, ce qui représente la totalité du bâtiment pour une superficie globale d'exploitation de 526 m², y compris avec les terrasses.

Par ailleurs, tenant compte des loyers des fonds de commerce pratiqués dans le secteur et sur la base de la méthode comparative, le loyer du nouveau bail est consenti pour la somme de **1 000 € mensuel hors taxe**.

M. le Maire soumet le projet de bail commercial prévu pour une durée de neuf années consécutives. Celui-ci, annexé à la présente ne contient aucune référence à une éventuelle mission de service public ou de collaboration au service public, puisqu'il s'agit purement et simplement d'une exploitation commerciale.

Enfin, M. le Maire fait une nouvelle lecture de l'ensemble des clauses de ce bail qui sont toutes licites, habituelles et usuelles en droit privé, ce qui ne permet pas d'identifier la moindre clause exorbitante du droit commun.

Le montant du loyer a été fixé à **1 000 € mensuel, hors taxes**, payable d'avance. Le montant du loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance dans les lieux selon l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

En outre, dans un souci de réussite de l'activité économique, le preneur bénéficie d'un délai de carence de loyers entre la signature du contrat de bail et la date de démarrage effective de son activité.

En conséquence, M. le Maire demande aux membres du conseil de se prononcer sur ce dossier.

EN VERTU :

du Code Général des Collectivités Territoriales, article L 2121-29,

du Code de Commerce, article L 145-8 et suivants, modifié par la loi n°2008-776 du 4 août 2008,

de l'acte de cession du fonds de commerce de Me Hélène Gascon, mandataire judiciaire, en date du 3 décembre 2019, au profit de la commune de Maury,

Et considérant :

que la Ville de Maury souhaite préserver les commerces de proximité au sein de l'agglomération.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

DECIDE :

D'APPROUVER la signature du nouveau bail commercial aux conditions mentionnées ci-dessus, concernant l'activité de restauration-bar au sein de la Maison du Terroir au profit de l'EURL CO2L, sise 2 avenue Jean Jaurès à Maury.

D'AUTORISER M. le Maire à signer le contrat de bail commercial tel qu'il a été présenté ;

DE FIXER le montant du loyer à 1 000 € mensuel, hors taxes et aux conditions mentionnées ci-dessus.

DIT que les recettes correspondantes seront inscrites au budget annexe de la Maison du Terroir.

Affaire n°3 - Regroupement des activités de 1^{ère} nécessité dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg – Projet de création d'un pôle de santé. Demande de subvention auprès de l'Etat.

A l'instar de beaucoup de communes rurales, la commune de Maury subit à la fois la dévitalisation de son tissu démographique, le vieillissement du patrimoine immobilier - cœur de village - et la disparition au fil des années des commerces de proximité.

Par ailleurs, la topographie particulière de notre espace aggloméré, la difficulté d'accéder à la place située en haut du village, l'exiguïté de certaines voies communales accentuent ce phénomène de dévitalisation, surtout à une époque où les déplacements en véhicule sont systématiques.

Pour autant, la commune de Maury bénéficie d'atouts stratégiques et de points forts qui peuvent permettre de renverser cette tendance : la présence de la RD 117 – route de Foix – desservant également de nombreux sites touristiques majeurs ; des aires de stationnement de grande capacité en bordure de cette route départementale, incitant la clientèle de passage à s'arrêter.

De plus, une augmentation de la création et la reprise de commerce a été observée depuis plus d'un an :

- reprise de la pharmacie par un jeune couple (depuis mars 2019)
- une orthophoniste depuis sept. 2019
- une agence immobilière depuis nov. 2019
- reprise du fonds de commerce de la Maison du Terroir (réouverture en avril 2020) ;
- achat du fonds et des murs du café du village par les locataires actuels ;
- création d'une filière PPAM - distillerie d'huiles essentielles et magasin de vente de produits bio (2021)

M. le Maire précise à juste titre que ces commerces sont situés en bordure de la RD117 et que cette dynamique locale représente un effet de levier pour l'ensemble du tissu économique selon le postulat que « le monde attire le monde ».

En 2019, l'Association Pays Vallée de l'Agly a lancé une étude globale et concertée sur le renforcement et le développement de centres-bourgs. 10 communes au sein du périmètre de l'association se sont portées volontaires pour participer à cette étude prospective de revitalisation de centre-bourg. L'étude a été décomposée en 2 temps :

- Temps 1 : la co-construction d'un diagnostic partagé avec l'ensemble des parties prenantes ;
- Temps 2 : l'élaboration de scénarios d'avenir.

Cette étude du Pays, qui bénéficie de financements de l'Europe et de la Région, a été réalisée par une équipe projet, apportant une expertise sur différents domaines :

- l'Agence d'Urbanisme Catalane (AURCA) sur les volets urbains et paysagers,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie des Pyrénées Orientales (CCI 66) sur la dimension économique,
- NEORAMA, sur le conseil en concertation publique.

Il résulte du diagnostic et des ateliers publics, globalement, la présence et l'importance de divers commerces de proximité dans les villages de la vallée. Toutefois, la pérennité et la qualité des commerces et des produits, le vieillissement de certains, la difficulté d'adéquation avec les

attentes des consommateurs, les problématiques de stationnement, d'accessibilité, etc... constituent des facteurs d'inquiétudes croissantes pour les élus et les populations locales.

Tenant compte de cette enquête et des difficultés locales, afin de maintenir les commerces de proximité et les services à la personne, le projet de la commune consiste à regrouper, au cœur de l'agglomération, en bordure de la RD 117 et d'une aire de stationnement, plusieurs activités de 1ère nécessité définies en concertation au sein d'un même bâtiment :

- Un pôle de santé comprenant :
 - une pharmacie avec son logement de garde ; actuellement, la pharmacie est très mal située : dans le rétrécissement, sans offre de stationnement, les véhicules stationnant à l'heure actuelle de manière anarchique. En outre, l'immeuble est très vétuste.
 - Un cabinet médical et paramédical, comprenant 2 médecins, une orthophoniste et des consultants (ostéopathe, masseuse ayurvédique, esthéticienne, podologue-posturologue, naturopathe) ; Actuellement situés au sein d'un autre bâtiment communal dénommé Relais de Proximité, les occupants se trouvent à l'étroit à l'heure actuelle et sont obligés de partager une salle de consultation entre 5 pratiquants.
- une boulangerie – épicerie avec logement de fonction, les deux activités étant situées pour l'instant en haut du village. Ces commerces ont d'extrêmes difficultés à vivre de leur activité, dans un cœur de village difficile d'accès et manquant d'une grande visibilité.

Il convient de préciser que les 2 logements prévus répondent à une logique fonctionnelle pour des activités où l'amplitude de travail est importante et qui plus est, dans un territoire éloigné du pôle urbain. En outre, la pharmacie doit assurer régulièrement des tours de garde, notamment le weekend.

Afin de pouvoir concrétiser l'opération, celle-ci sera réalisée en deux tranches. Bien que le regroupement de l'ensemble des activités revêtent un caractère d'urgence, la 1^{ère} tranche concernera la réalisation du pôle de santé, vital pour le maintien des services de proximité et conforter le développement de notre territoire rural.

En outre, la mutualisation et le positionnement de l'opération, prévue juste avant le carrefour de la route de l'Aude et des châteaux cathares permettent de capter une clientèle de passage beaucoup plus importante et de servir en même temps aux résidents des communes limitrophes de l'Aude (Cucugnan, Dhuillac...), dépourvus de ce type de service.

Le montant des travaux pour cette 1^{ère} phase représente un coût global de 685 898.99 € Ht, y compris maîtrise d'œuvre et bureaux d'études divers. Il précise que l'opération ne pourra être réalisée qu'à la condition de l'obtention de financements extérieurs.

En conséquence de quoi, la commune de Maury sollicite pour la réalisation de ces travaux, une subvention au taux maximum.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

DECIDE de solliciter une aide financière auprès de Monsieur le Préfet, représentant de l'Etat dans le département, au taux le plus élevé que possible.

AUTORISE le maire ou l'adjoint délégué à signer tous documents à intervenir pour la régularisation de cette affaire.

Affaire n°4 - Acquisition d'une chargeuse-pelleteuse (tractopelle) d'occasion et reprise de celle de la commune.

Monsieur le Maire annonce aux membres présents du conseil municipal que la chargeuse-pelleteuse de la commune de marque CATERPILLAR nécessite des réparations d'importance évaluées à plus de 4 000 €. De plus, les agents constatent des jeux importants dans la pelle. A ce jour, il est inutilisable.

De plus, cet engin a déjà subi de nombreuses interventions de réparation.

Compte tenu de sa vétusté et des nombreux services qu'il rend pour notre territoire recouvrant une superficie de près de 3500 ha et comportant par ailleurs de nombreux chemins, il propose de le remplacer.

Devant le coût important inéluctable des réparations, des devis de matériel d'occasion ont été demandés pour une décision rapide et optimale.

Le tractopelle communal comptabilise un peu plus de 7200 h de fonctionnement, date de 1999 et a été acquis en juillet 2002 pour un coût de 45 411,82 € TTC.

M. le Maire rappelle également le nouveau décret n° 2019-1375 du 17 décembre 2019, qui modifie le seuil de transmission au contrôle de légalité des marchés publics des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à compter du 1er janvier 2020.

Ledit décret porte le seuil de dispense de procédure de 25 000 à 40.000 euros HT (« gré à gré », article R. 2122-8 du CCP). Ce décret, entré en vigueur le 1er janvier 2020, s'applique aux marchés publics pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication à compter de son entrée en vigueur.

En outre, le seuil de transmission au contrôle de légalité des marchés publics concernés est de 214 000 euros HT à compter du 1er janvier 2020.

Dès lors, M. le Maire précise qu'il a procédé à une consultation d'entreprises du marché pour l'occasion. Des renseignements obtenus auprès des marques, ce type d'engin est de moins en moins utilisé si ce n'est par les communes, les occasions se faisant donc plus rares.

M. le Maire énonce les différentes propositions qu'il a reçues :

Proposition	Type de matériel : occasion	Montant € HT	Montant € TTC	Reprise € TTC
1 Pollestres construction	Marque JCB 3CX Eco Mise en service (MES) : 05/05/2014 N° de série : 2267158 Nombre d'heures : 2400 H Avec godets Date dernier contrôle technique levage (CTL) : 2/12/2019 Matériel vendu non garanti et non révisé. Livraison prévue par le repreneur du tractopelle de la commune.	46 000 €	55 200 €	
2 CATERPILLAR	Marque CATERPILLAR 432E2 MES : 2010 N° de série : JBA00897 Nombre d'heures : 5236 Vendu en l'état Lieu : Nancy	46 000 €	55 200 €	

3 CATERPILLAR	Marque CATERPILLAR 432F2 MES : 2016 N° de série : HWP00848 Nombre d'heures : 4666 Vendu en l'état Lieu : Aix-en-Provence	59 000 €	70 800 €	
4 CATERPILLAR	Marque CATERPILLAR 432F2 MES : 2017 N° de série : HWP01505 Nombre d'heures : 2268 Vendu en l'état Lieu : Nantes	77 000 €	92 400 €	
EUURL MGN (Marc Giraudet Negoce) 66140 CANET EN ROUSSILLON	REPRISE DU TRACTOPELLE COMMUNAL MARQUE : CATERPILLAR - TYPE : 428 C - Année 1999 - N° série 2CR17462 - Equipé de 4 godets rétro Enlèvement du matériel à la charge de la société			10 000

Après discussion et en avoir délibéré, et au vu des propositions faites, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents,

- ACCEPTE l'offre de reprise de la chargeuse-pelleteuse de la commune pour la somme de 10000 € TTC par l'EUURL MGN ;
- ACCEPTE l'offre d'acquisition de la chargeuse-pelleteuse d'occasion de la société Pollestres-construction de marque JCB pour la somme de 46 000 € Ht.
- DIT que les crédits sont prévus au budget en restes à réaliser et seront réajustés au BP 2020
- AUTORISE le maire ou l'adjoint délégué à signer tous documents à intervenir pour la régularisation de cette affaire.

Affaire n°5 - Demande de participation pour un séjour scolaire

M. le Maire informe les membres de l'assemblée du courrier reçu de Madame Sabrina FALIU de Maury.

Il concerne une demande de participation à un projet scolaire pour sa fille, Louise, étudiante en classe de 1^{ère} au lycée Jean Lurçat en date du 22 janvier 2020.

En effet, sa classe participe à la création d'un court-métrage sur le thème de « l'identité européenne », en compétition avec d'autres lycées européens. La remise des prix aura lieu à Matril (Grenade) en Espagne du 25 avril au 1^{er} mai.

Le coût initial par élève est de 500 €. Afin de diminuer de prix, la classe, le lycée et les parents sont à la recherche de fonds.

Compte tenu de l'intérêt éducatif que représente ce voyage, Monsieur le Maire soumet la proposition suivante au conseil :

Nom de l'organisme	Montant
Lycée Jean Lurçat de Perpignan	50 €

Il demande au conseil municipal de se prononcer.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents,

ACCEPTE d'octroyer une subvention de **50 €** au Lycée Jean Lurçat de Perpignan pour le projet évoqué ci-dessus.

AUTORISE le maire ou l'adjoint délégué à signer tous documents à intervenir pour la régularisation de cette affaire.

Affaire N° 6 – Projet de convention de mise à disposition d'un local au profit de l'Ecole de Musique du Fenouillèdes.

Monsieur le Maire le compte rendu du conseil municipal du 10 décembre 2019 portant sur la demande de l'école de Musique du Fenouillèdes.

Il s'agit de mettre à disposition un local municipal (bureau du groupe scolaire) où est installé le piano de la commune. Il rappelle l'objet de l'Ecole de Musique de promouvoir l'accès à la pratique de la musique pour les habitants de Maury.

L'avis de Madame la Directrice a été sollicité et accordé.

M. le Maire propose aux membres de l'assemblée d'entériner cette mise à disposition à titre gracieux le nouveau bureau de l'école.

M. le Maire soumet aux membres du conseil le projet de convention de mise à disposition de ce local.

En conséquence, M. le Maire demande aux membres du conseil de se prononcer.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

DECIDE de mettre à disposition à titre gracieux le nouveau local de l'école

APPROUVE la convention de mise à disposition telle que présentée.

AUTORISE le maire ou l'adjoint délégué à signer tous documents à intervenir pour la régularisation de cette affaire.

Informations diverses

- Proposition de M. Aubigna d'examiner la vente de l'immeuble de M. Delonca situé rue Pasteur et donnant également rue J. J. Rousseau.

Il s'agit d'un ensemble immobilier repris au cadastre à la section AZ n°634 et 626 qui offre une superficie globale de 534m² au sol. L'ensemble est mis en vente moyennant le prix de 75 000 €.

Cette acquisition permettrait de solutionner les problématiques de stationnement en cœur de village et de conforter son attractivité.

Monsieur le Maire attire l'attention du conseil de ne pas se disperser, la commune ayant un autre projet de réalisation de stationnement prévu déjà depuis plusieurs années.

Toutefois, Monsieur Aubigna précise que l'emplacement de cet ensemble, directement sur la place, sa superficie et la possibilité de relier la rue Jean –Jacques Rousseau ont un intérêt certain pour la revitalisation du cœur de village.

Monsieur le Maire propose qu'un examen technique de faisabilité soit étudié en amont avec un architecte et un maître d'œuvre avant de se prononcer sur cette acquisition.



L'ordre du jour étant épuisé, le Maire lève la séance à 20h00

Fait à Maury, le 19 février 2020

Le Maire,
Charles Chivilo

