

## Procès-verbal du Conseil Municipal Séance du 03 novembre 2025

Le 03 novembre 2025 à 19 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de Chailles, légalement convoqué, s'est réuni en mairie de Chailles, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Florent MARMAGNE, Maire.

### Etaient présents :

M. Florent MARMAGNE, M. Olivier NUFFER, Mme Valérie GAUDELAS, M. Patrick CHATENIER, Mme Isabelle VIEVILLE, M. Eric COUSIN, Mme Mathilde BIGOT, M. Nicolas PETRAULT, M. Fabien BALZEAU, M. Jean-Marie BEYER, Mme Carole COUSIN, Mme Amandine DEROUET, Mme Alexandrine LASSERON, Mme Nathalie LELARGE, M. Benoît MOREL, Mme Valérie NUFFER, Mme Marion PEGAUD, M. Christophe PORCHER, Mme Petra STROINSKI.

### Etaient absents représentés :

M. Romain GAUDELAS a donné pouvoir à M. Patrick CHATENIER.  
M. Laurent PETIT a donné pouvoir à M. Benoît MOREL.  
M. Mickaël SOUCHU a donné pouvoir à Mme Marion PEGAUD.  
Mme Blandine WERLING a donné pouvoir à M. Florent MARMAGNE.

### Etait excusé :

NEANT.

### Etait absent :

- NEANT.

### Secrétaire de séance :

Mme Petra STROINSKI.

### DATE DE LA CONVOCAATION

28 octobre 2025

### DATE D’AFFICHAGE

28 octobre 2025

### NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 23

Présents : 19

Monsieur le Maire ouvre la séance du Conseil Municipal à 19h00, procède à l'appel nominal des élus et constate que le quorum est atteint.

Monsieur le Maire et l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont le plaisir de dérouler cette séance en présence d'une invitée de marque Madame Geneviève REPINCAY, Conseillère départementale de Blois 03.

### APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 08 SEPTEMBRE 2025 :

Monsieur le Maire apporte la précision suivante : « *La Commune de Chailles n'est pas un membre direct du Syndicat Mixte d'Entretien du Bassin du Beuvron (SMEBB), elle y adhère via la participation d'AGGLOPOLYS* ».

Monsieur le Maire demande s'il y a des observations sur ce procès-verbal du Conseil Municipal.

A défaut d'observation, il est adopté à l'unanimité.

## Ordre du jour

---

- 01 INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE : Rapport annuel d'activité 2024 du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Energie de Loir-et-Cher (SIDE LC)
- 02 FONCTION PUBLIQUE : Protection Sociale Complémentaire (PSC) - Mise en place d'une participation financière pour le risque Santé dans le cadre d'une procédure de labellisation et régularisation de la délibération  
n°2012-12-06 du 03/12/2012 relative au risque Prévoyance
- 03 FONCTION PUBLIQUE : Adhésion au contrat groupe d'assurance des risques statutaires souscrit par le Centre de Gestion de Loir-et-Cher (CDG 41) pour la période 2026-2029
- 04 FINANCES LOCALES : Budget primitif principal 2025 – Décision modificative n°2025-01
- 05 DOMAINE ET PATRIMOINE : Exercice du Droit de priorité auprès de l'Etat - Acquisition du bien cadastré BA n°67 situé Lieudit L'Arcou
- 06 URBANISME : Dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour l'accueil provisoire d'une brigade de gendarmerie dans le bâtiment communal situé 76 rue Nationale sur les parcelles cadastrées AI n°471 et n°500
- 07 DOMAINE ET PATRIMOINE : Aménagement du Parc du Cosson – Convention d'occupation temporaire, précaire et révocable de la Guinguette – Période 2026 à 2028

---

COMPTE-RENDU DES DECISIONS DU MAIRE PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

---

INFORMATIONS DU MAIRE

**DEL n°041 032 055 / 2025 – 5.7 :**

**INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE : Rapport annuel d'activité 2024 du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Energie de Loir-et-Cher (SIDE LC)**

## **EXPOSE DES MOTIFS**

Rapporteur : Olivier NUFFER, Délégué titulaire du SIDE LC

[Pièce jointe : Rapport annuel d'activité 2024 du SIDE LC](#)

Tous les ans, avant le 30 septembre, le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) adresse au Maire de chaque commune membre un rapport retraçant l'activité de l'établissement arrêté par l'organe délibérant.

Conformément aux dispositions de l'article L5211-39 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), ce rapport est présenté par le Maire au Conseil Municipal lors d'une séance publique au cours de laquelle le(s) Délégué(s) est (sont) entendu(s).

Il s'agit, en l'espèce, d'étudier le rapport annuel d'activité 2024 du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Energie de Loir-et-Cher (SIDE LC), reçu en mairie le 16 octobre dernier. Dans ce document se trouve de nombreuses informations portant sur l'organisation et les missions du Syndicat, ainsi que les actions menées tout au long de l'année 2024 pour le compte des 267 communes du département de Loir-et-Cher et ses 328 953 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à émettre leur avis sur ce dossier.

## **DELIBERATION**

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-39,

Vu le rapport présenté,

Vu les votes : POUR : 23 , CONTRE : 00 , ABSTENTION : 00

Décide

**Article 1 :** de prendre acte du Rapport annuel d'activité 2024 du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Energie de Loir-et-Cher (SIDE LC) et de formuler l'observation suivante :

*« En page 24 dudit rapport, les travaux d'extension 2024 situés Les Cosses L'Erable d'un montant de 9 259.53 € HT ne relèvent pas de la Commune de Chailles. ».*

**Article 2 :** d'autoriser le Maire ou son représentant dûment habilité à mettre au point et à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation de cette opération.

**DEL n°041 032 056 / 2025 – 4.1 :**

**FONCTION PUBLIQUE : Protection Sociale Complémentaire (PSC) - Mise en place d'une participation financière pour le risque Santé dans le cadre d'une procédure de labellisation et régularisation de la délibération n°2012-12-06 du 03/12/2012 relative au risque Prévoyance**

## **EXPOSE DES MOTIFS**

Rapporteur : Florent MARMAGNE, le Maire

La Protection Sociale Complémentaire (PSC) est une assurance au choix des agents, permettant de faire face aux conséquences financières des risques en matière de maladie et d'incapacité – invalidité.

Elle permet d'apporter une couverture supplémentaire à l'agent en matière de :

- Santé : avec la prise en charge de frais d'hospitalisation, d'achat de médicaments, de consultations médicales, de frais de prothèses ou d'appareillage, non couverts ou partiellement couverts par le régime de sécurité sociale.
- Prévoyance : avec un maintien de salaire, en cas d'arrêt maladie prolongé et de perte de revenus en cas d'invalidité, lors du passage à demi-traitement.

Les obligations pour les employeurs territoriaux interviennent selon le calendrier suivant, telles que fixées par le Décret n°2022-581 du 20/04/2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales, à leur financement :

- 1<sup>er</sup> janvier 2025 : obligation de participer aux contrats prévoyance, avec un minimum de participation de 20% d'un montant de référence fixé à 35 €, soit 7 € minimum par mois et par agent.
- 1<sup>er</sup> janvier 2026 : obligation de participer aux contrats santé, avec un minimum de participation de 50% d'un montant de référence fixé à 30 €, soit 15 € minimum par mois et par agent.

La Commune de Chailles recourt à la procédure de labellisation.

Ainsi, la participation financière est versée aux agents pour des contrats individuels souscrits directement par eux auprès de mutuelles, dès lors que ces contrats sont labellisés, c'est-à-dire référencés par des organismes accrédités répertoriés sur une liste publiée par le Ministère des Collectivités Territoriales et régulièrement actualisée.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Commune de Chailles a mis en place une participation Prévoyance de 10 € brut par mois (délibération n°2012-12-06 du 03/12/2012). Toutefois, la délibération concernée doit être régularisée car elle limite l'accès à ce dispositif aux seuls agents titulaires et stagiaires, ce qui est illégal.

Par ailleurs et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, il est proposé de verser à chaque agent qui remplit les conditions une participation Santé de 15 € brut par mois

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à émettre leur avis sur ce dossier.

## **DELIBERATION**

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,  
Vu le Code Général de la Fonction Publique (CGFP) et notamment les articles L827-1 à L827-12,  
Vu la Délibération n°2012-12-06 du 03/12/2012 ayant instauré la participation financière de la Commune de Chailles pour le risque Prévoyance dans le cadre d'une procédure de labellisation,  
Vu le Décret n°2011-1474 du 08/11/2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection complémentaire de leurs agents,  
Vu le Décret n°2022-581 du 20/04/2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement,  
Vu l'avis favorable du Comité Social Territorial du 02/10/2025,  
Vu le rapport présenté,  
Vu les votes : POUR : 23 , CONTRE : 00 , ABSTENTION : 00

Décide

- Article 1 : **pour le risque Santé** et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, d'accorder sa participation financière aux fonctionnaires et agents contractuels de droit public et droit privé de la Commune de Chailles.  
Le montant unitaire de cette participation est fixé à 15 € brut par mois et par agent qui remplit les conditions.  
Le montant est versé dans la limite du montant de la cotisation ou de la prime qui serait due en l'absence de participation financière.  
L'agent devra fournir une attestation de labellisation à son Employeur.

**Article 2 :** pour le risque **Prévoyance**, de régulariser les dispositions de la délibération n°2012-12-06 du 03/12/2012, comme suit :

*« La Commune de Chailles accorde sa participation financière aux fonctionnaires et agents contractuels de droit public et droit privé de la Commune de Chailles pour le risque Prévoyance, et non pas aux seuls agents titulaires et stagiaires. »*

Les autres dispositions restent inchangées.

**Article 3 :** que les crédits nécessaires seront inscrits au Budget Principal.

**Article 4 :** d'autoriser le Maire ou son représentant dûment habilité à mettre au point et à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation de cette opération.

**DEL n°041 032 057 / 2025 – 4.1 :**

**FONCTION PUBLIQUE : Adhésion au contrat groupe d'assurance des risques statutaires souscrit par le Centre de Gestion de Loir-et-Cher (CDG 41) pour la période 2026-2029**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Rapporteur : Florent MARMAGNE, le Maire

**Pièces jointes :** [Convention de gestion Contrat groupe d'assurance statutaire 2026-2029](#)  
[+ Annexe – Eléments techniques de l'offre retenue](#)

Fin Décembre 2024, le Centre de Gestion de Loir-et-Cher (CDG 41) a lancé une consultation en vue de souscrire pour le compte des collectivités et établissements publics du Département un nouveau contrat groupe d'assurance des risques statutaires pour les agents CNRACL et/ou IRCANTEC, avec effet au 01/01/2026.

Deux candidats ont répondu à la consultation et deux offres ont été remises. La Commission d'Appel d'Offres (CAO) du CDG 41 réunie le 12/06/2025 a retenu l'offre économiquement la plus avantageuse selon les critères d'attribution qui ont été définis dans le cahier des charges.

Le groupement retenu est le suivant : CNP ASSURANCES (Assureur) et RELYENS SPS (courtier).

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à émettre leur avis sur ce dossier.

**DEBATS**

Suite à la proposition de Monsieur le Maire de s'auto-assurer, Monsieur MOREL demande si cela implique qu'il n'y ait plus de garantie de prise en charge des sinistres ?

Monsieur le Maire répond par l'affirmative.

Monsieur MOREL déclare que la Commune n'est pas à l'abri d'avoir des agents absents sur une longue durée.

Monsieur le Maire répond que, même dans cette situation, le remboursement ne couvre pas le montant annuel de la cotisation.

Madame COUSIN ajoute qu'une assurance semble toujours trop chère jusqu'au jour où on en a besoin.

Monsieur COUSIN déclare que ceux qui ont intérêt à mutualiser, ce sont ceux qui sont mauvais élèves. La Commune de Chailles n'a pas intérêt à faire partie d'un contrat groupe.

Madame BIGOT demande si les conditions peuvent être discutées ?

Monsieur BEYER demande également quelles sont les solutions alternatives et à quels taux ?

Monsieur le Maire répond qu'il n'a pas pris de renseignements.

Monsieur MOREL ajoute que ne pas s'assurer en cas d'accident au travail, c'est risqué.

Monsieur BALZEAU précise que le délai de préavis à respecter pour dénoncer ce contrat est de 06 mois avant la date anniversaire.

Madame STROINSKI ajoute qu'il faut également prendre en compte l'ajout des frais de gestion du CDG 41.

Monsieur BEYER estime que s'auto-assurer dès le 01/01/2026 est une décision prématurée à ce jour.

Monsieur PETRAULT demande si l'on risque de ne pas trouver d'assureur ?

Monsieur le Maire répond par l'affirmative au regard de l'expérience passée sur les autres contrats d'assurance de la commune. A revoir pour 2027.

Madame VIEVILLE déclare que ce contrat n'est assis que sur du salaire et que cela ne concerne pas le décès. Il conviendrait de faire une analyse de l'absentéisme.

Madame BIGOT ajoute : de même sur le risque invalidité.

Au regard des différents échanges, Monsieur le Maire propose d'approuver l'adhésion à ce contrat groupe et de réétudier ce dossier pour 2027.

## **DELIBERATION**

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,  
Vu la Loi n°84-53 du 26/01/1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale (FPT) et notamment son article 26,  
Vu le Décret n°86-552 du 14/03/1986 pris pour l'application de l'article 26 (alinéa 02) de la Loi n°84-53 du 26/01/1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les centres de gestion pour le compte des collectivités locales et établissements territoriaux,  
Vu le rapport présenté,  
Vu les votes : POUR : 23 , CONTRE : 00 , ABSTENTION : 00

Décide

Article 1 : d'adhérer au contrat groupe d'assurance des risques statutaires (2026-2029) souscrit par le Centre de Gestion de Loir-et-Cher (CDG 41) aux conditions suivantes :

Assureur : **CNP Assurances**  
Courtier : **RELYENS SPS**  
Durée du contrat : 04 ans (date d'effet au 01/01/2026)

Préavis : contrat résiliable chaque année sous réserve de l'observation d'un préavis de 06 mois.

### **Agents Titulaires ou Stagiaires affiliés à la CNRACL**

Risques garantis : Tous risques (Décès + accident de de service / trajet et maladie imputable au service (CITIS) + longue maladie, maladie longue durée + maternité (y compris les congés pathologiques) / adoption / paternité et accueil de l'enfant + maladie ordinaire + Temps partiel thérapeutique (avec ou sans arrêt préalable), mise en disponibilité d'office pour maladie, infirmité de guerre, allocation d'invalidité temporaire), maintien du demi-traitement pour les agents ayant épuisé leurs droits à prestations dans la limite de 12 mois(sous réserve que la collectivité ait engagé les démarches nécessaires auprès des instances compétentes).

Conditions : **Taux : 6,19 % avec une franchise de 15 jours en maladie ordinaire**

### **Agents Titulaires ou Stagiaires et agents non titulaires affiliés à l'IRCANTEC**

Risques garantis : Accident du travail / trajet et maladie professionnelle + Grave maladie + Maternité (y compris les congés pathologiques) / adoption / paternité et accueil de l'enfant + Maladie ordinaire + Reprise d'activité partielle pour motif thérapeutique.

Conditions : **Taux : 1,50 % avec une franchise de 15 jours en maladie ordinaire**

### **Assiette de cotisation**

- Traitement indiciaire brut uniquement.

Il est précisé que ces taux n'intègrent pas la rémunération dite « frais de gestion » du CDG 41 dont le pourcentage sera fixé ultérieurement.

Article 2 : d'autoriser le Maire ou son représentant dûment habilité à mettre au point et à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation de cette opération.



**DEL n°041 032 058 / 2025 – 7.1 :**

**FINANCES LOCALES : Budget primitif principal 2025 – Décision modificative n°2025-01**

## **EXPOSE DES MOTIFS**

Rapporteur : Isabelle VIEVILLE, Adjointe au Maire chargée des Finances

[Pièce jointe : Tableau « BP principal 2025 – Décision modificative n°2025-01 »](#)

Après avis de la Commission Finances réunie le 21/10/2025, il est proposé d'accepter la Décision Modificative n°2025-01 du budget primitif principal 2025 de la Commune de Chailles.

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à émettre leur avis sur ce dossier.

## **DELIBERATION**

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,

Vu le vote du Budget Primitif principal 2025 le 31/03/2025,

Vu l'avis de la Commission Finances du 21/10/2025,

Vu le rapport présenté,

Vu les votes : POUR : 23 , CONTRE : 00 , ABSTENTION : 00

Décide

Article 1 : de procéder à la modification n°01 du budget primitif principal 2025 de la Commune de Chailles, [telle qu'annexée à la présente délibération.](#)

Article 2 : d'autoriser le Maire ou son représentant dûment habilité à mettre au point et à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation de cette opération.

**DEL N°041 032 059 / 2025 – 3.1**

**DOMAINE ET PATRIMOINE : Exercice du Droit de priorité auprès de l'Etat - Acquisition du bien cadastré BA n°67 situé Lieudit L'Arcou**

## **EXPOSE DES MOTIFS**

Rapporteur : Eric COUSIN, Adjoint au Maire chargé des Sécurités civiles et Espaces publics

[Pièces jointes :](#) [Plan de situation de la parcelle BA n°67](#)

[Photo du site](#)

[Annexe 1 – Clause d'intéressement](#)

Par lettre recommandée reçue le 19/09/2025, l'Etat informe la Commune de Chailles de son intention de céder un bien anciennement à usage de bâtiment de stockage d'environ 24 m² en béton préfabriqué, avec une couverture en fibrociment, situé 04 rue de Bas-Rivière, au lieudit l'Arcou, sur la parcelle cadastrée section BA n°67 (489 m²).

La couverture en fibrociment est amiantée.

Le bien est situé en zone Uj2 du PLUi-HD d'AGGLOPOLYS, Périmètre UNESCO, Zone inondable / Pied de digue et plan de stationnement 4.

La valeur vénale de ce bien est de 11 200 euros.

En application des articles L240-1 à L240-3 du Code de l'Urbanisme, les communes ou leur délégataire ont une priorité d'acquisition sur les projets de cession d'un bien de l'Etat. La priorité d'acquisition doit être réalisée dans le cadre des projets prévus par l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme. La Commune de Chailles dispose d'un délai de 02 mois à compter de la réception de la LRAR pour faire connaître son souhait. Le présent projet de cession est concomitamment soumis au droit de priorité de la Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS, qui a d'ores-et-déjà expressément renoncé le 10/10/2025.

A toutes fins utiles, l'acte de cession comportera également une clause dite d'intéressement de prix. Cette clause est destinée à préserver l'Etat d'éventuelles plus-values, en cas de mutation desdits biens dans leur état initial. Cet intéressement sera égal à 50 % de la plus-value réalisée et la clause ne pourra s'appliquer au-delà d'un délai de 10 ans.

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à émettre leur avis sur ce dossier.

## **DEBATS**

Monsieur COUSIN indique que cet espace serait d'une grande utilité pour les services techniques.

Madame COUSIN souhaite savoir si l'on a l'argent pour cette acquisition ?

Monsieur le Maire répond que cela fera l'objet d'une inscription budgétaire en 2026.

## **DELIBERATION**

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L240-1 à L240-3 et L300-1 relatifs à la priorité d'acquisition des communes,

Vu la réunion de Bureau Maire – Adjoints en date du 16/06/2025,

Vu la lettre recommandée reçue le 19/09/2025 par laquelle l'Etat informe la Commune de Chailles de son intention de céder un bien anciennement à usage de bâtiment de stockage d'environ 24 m<sup>2</sup> en béton préfabriqué, avec une couverture en fibrociment amiantée, situé 04 rue de Bas-Rivière, au lieudit l'Arcou, sur la parcelle cadastrée section BA n°67 (489 m<sup>2</sup>), au prix de 11 200 euros,

Vu le rapport présenté,

Vu les votes : POUR : 23 , CONTRE : 00 , ABSTENTION : 00

Décide

Article 1 : conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment de l'article L300-1, d'exercer auprès de l'Etat son droit de priorité pour l'acquisition d'un bien anciennement à usage de bâtiment de stockage d'environ 24 m<sup>2</sup> en béton préfabriqué, avec une couverture en fibrociment amiantée, situé 04 rue de Bas-Rivière, au lieudit l'Arcou, sur la parcelle cadastrée section BA n°67 (489 m<sup>2</sup>), au prix de 11 200 euros.

En effet, ainsi qu'il résulte d'une réunion de Bureau Maire - Adjoints en date du 16/06/2025, la commune de Chailles souhaite disposer d'un lieu de stockage de matériaux de voirie (sable, calcaire, gravier, ...) propre et sécurisé. Dans ce cadre, des études étaient menées pour construire des box de stockage pour ces matériaux, sur le secteur communal en ce compris le secteur de Bas-Rivière. Il était également envisagé d'acquérir une parcelle si une occasion se présentait.

Il est par ailleurs expressément convenu que la Commune de Chailles prend acte des conditions fixées dans la clause dite d'intéressement de prix devant figurer dans l'acte de cession, [telle qu'annexée à la présente délibération](#).

Article 2 : de mandater la SCP Florence LESCURE-MOSSERON et Aurélien LACOUR aux fins d'accomplir pour le compte de la Commune de Chailles toutes les démarches notariales et administratives en lien avec cette transaction.

Article 3 : d'autoriser le Maire ou son représentant dûment habilité à mettre au point et à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation de cette opération.



**DEL n°041 032 060 / 2025 – 2.2 :**

**URBANISME : Dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour l'accueil provisoire d'une brigade de gendarmerie dans le bâtiment communal situé 76 rue Nationale sur les parcelles cadastrées AI n°471 et n°500**

## **EXPOSE DES MOTIFS**

Rapporteur : Florent MARMAGNE, le Maire

Pour mémoire, lors de sa séance du 08/09/2025, le Conseil Municipal a été avisé que la Commune de Chailles a été sélectionnée pour accueillir une nouvelle brigade fixe de gendarmerie courant 2026.

Par suite, afin de permettre un accueil provisoire de 10 unités à compter du 01/07/2026 dans le bâtiment communal situé 76 rue Nationale sur la parcelle cadastrée AI n°500, il convient d'autoriser le Maire ou son représentant dûment habilité à mettre au point et à signer tous les actes et pièces relatifs aux autorisations d'urbanisme.

Le bien est situé en zone Uj1 du PLUi-HD d'AGGLOPOLYS, Périmètre UNESCO, secteur ABF, Classement sonore RD 751 en catégorie 4, en périmètre de mixité fonctionnelle et Plan de stationnement 4.

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à émettre leur avis sur ce dossier.

## **DEBATS**

Monsieur BEYER demande si l'ABF est concernée ?

Monsieur le Maire répond par l'affirmative.

Monsieur MOREL demande le montant attendu du loyer ?

Monsieur le Maire répond que les Domaines ont établi ce dernier, pour environ 140 m², à 12 000 voire 13 000 € par an. La Commune va déposer une demande de subvention auprès de l'Etat en 2026 pour les travaux d'aménagements du local provisoire et il est espéré entre 20 à 30 %. Le chiffrage n'est pas encore connu et sera communiqué lors de la prochaine séance de Conseil Municipal.

Monsieur BEYER demande s'il ne vaudrait pas mieux démolir et reconstruire ?

Monsieur le Maire répond par la négative car le coût des aménagements estimé est déjà élevé. La candidature de la commune a été retenue car nous sommes prêts avec un local dédié nécessitant des travaux simples.

## **DELIBERATION**

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le rapport présenté,

Vu les votes : POUR : 23 , CONTRE : 00 , ABSTENTION : 00

Décide

Article unique : dans le cadre de l'accueil provisoire d'une nouvelle brigade de gendarmerie de 10 unités à compter du 01/07/2026 dans le bâtiment communal situé 76 rue Nationale sur les parcelles cadastrées AI n°471 et n°500, d'autoriser le Maire ou son représentant dûment habilité à mettre au point et à signer tous les actes et pièces relatifs aux autorisations d'urbanisme.

**DEL n°041 032 061 / 2025 – 3.3 :**

**DOMAINE ET PATRIMOINE : Aménagement du Parc du Cosson – Convention d'occupation temporaire, précaire et révocable de la Guinguette – Période 2026 à 2028**

## **EXPOSE DES MOTIFS**

Rapporteur : Florent MARMAGNE, le Maire

Pièce jointe : [Projet de Convention d'occupation temporaire, précaire et révocable de la Guinguette – Période 2026 à 2028](#)

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à émettre leur avis sur ce projet de convention.

## DEBATS

Monsieur PORCHER demande si l'on sait ce que va faire l'exploitant ?

Monsieur le Maire répond de la restauration froide. La licence 4 de la commune lui est louée avec le bail avec une restriction d'exploitation à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

Monsieur MOREL demande si cette convention a été élaborée avec l'exploitant ?

Monsieur le Maire répond par l'affirmative. L'exploitation de la guinguette a également été proposée à l'autre restaurateur de la commune et les deux exploitants se sont mis d'accord entre eux.

Monsieur MOREL demande ce qu'il en est des horaires d'ouverture, notamment lors d'événements comme la Fête de Musique ?

Monsieur le Maire répond que le Code de la Santé Publique est clair sur le sujet et qu'il convient de se référer aux dispositions départementales. Des exceptions sont déjà acquises pour les fêtes du 14/07 et du nouvel an.

## DELIBERATION

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,

Vu le rapport présenté,

Vu les votes : POUR : 23 , CONTRE : 00 , ABSTENTION : 00

Décide

Article unique : d'autoriser le Maire ou son représentant dûment habilité à signer la convention d'occupation temporaire, précaire et révocable de la Guinguette – Période 2026 à 2028, [telle qu'annexée à la présente délibération](#).

## COMPTE-RENDU DES DECISIONS DU MAIRE PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

2025-032	05/09/2025	MARCHES PUBLICS	Achat d'un PC portable pour la Direction du Service Enfance Jeunesse
2025-033	12/09/2025	FINANCES LOCALES	Demande de subvention au CD 41 au titre du Fonds de protection du patrimoine historique mobilier 2025 pour la restauration du tableau « Ex-voto Amélia Marie Knowles de Froberville » de l'Eglise Saint Martin de Chailles
2025-034	15/09/2025	FINANCES LOCALES	Demande de subvention à DRAC CVL au titre de la Conservation régionale des monuments historiques 2025 pour la restauration du tableau « Ex-voto Amélia Marie Knowles de Froberville » de l'Eglise Saint Martin de Chailles
2025-035	13/10/2025	MARCHES PUBLICS	Aménagement du Parc du Cosson - Aire de service pour cyclotouristes – Travaux supplémentaires
2025-036	14/10/2025	MARCHES PUBLICS	Aménagement du Parc du Cosson - Etude d'impact des nuisances sonores (EINS)

## INFORMATIONS DU MAIRE

### ✓ Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) de Chailles

Monsieur le Maire explique qu'une candidate a été reçue et a passé une journée à la MSP de Chailles. Elle est intéressée mais depuis cette rencontre, l'Ordre National des Médecins a émis de vives réserves sur cette professionnelle. Cette candidature n'aboutira donc pas.

Une autre piste en cours d'étude concernerait l'installation d'un médecin généraliste à la MSP de Chailles à compter de Septembre 2026.

✓ **Calendrier des prochaines manifestations**

Cérémonie du 11 Novembre

Boom des Ados : 14/11/2025

Vœux à la Population : 19/01/2026 à 19h30

Repas des aînés : 24/01/2026

Repas de la Municipalité : 30/01/2026

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire clôture la séance du Conseil Municipal :

**Le 03 novembre 2025 à 19 H 50,**

**Pour les délibérations n°041 032 055 / 2025 à n°041 032 061 / 2025.**

Fait à CHAILLES, le 04 novembre 2025.

**La Secrétaire de séance,**

**Petra STROINSKI**



**Le Maire,**

**Florent MARMAGNE**

Envoyé en préfecture le 04/11/2025  
Reçu en préfecture le 05/11/2025  
Publié le 5 NOV. 2025  
ID : 041-214100323-20251103-041032058\_2025-DE

BUDGET PRINCIPAL - DECISION MODIFICATIVE N°1/2025

SECTION investissement						
DEPENSES			RECETTES			
Imput	libelle	montant	Imput	libelle	montant	
Chap.20-Art.2031	Audit énergétique bâtiments BP : 15 200 € CA :22 590 €	7 500,00 €				
Chap.20-Art.2051	Logiciels métiers BP : 30 983,90 € CA : 32 826,50 €	2 500,00 €				
Chap.21-Art.2135	Installations générales, aménagement constructions BP : 30 000 € CA : 6 750,12 €	10 000,00 €				
TOTAL		-			-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
</						

**ANNEXE 1**

19 SEP. 2025

**CLAUDE D'INTÉRESSEMENT**

**1. DÉFINITIONS**

Pour la compréhension des présentes clauses il est renvoyé à la terminologie définie dans le présent Acte de Vente ci-avant, ainsi qu'aux termes suivants qui ont la signification ci-dessous précisée :

**Biens ou Immeuble :** désigne l'immeuble ci-dessus désigné, objet de la présente Vente.

**Coût des Travaux :** désigne la totalité des coûts suivants dans la mesure où ceux-ci ont directement contribué à la valorisation du bien, que l'Acquéreur réalisera ou fera réaliser dans les Biens, dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux et des factures correspondantes acquittées et/ou des devis acceptés des entreprises, au jour de la Mutation :

- travaux de réfection et de mise en sécurité ;
- travaux d'aménagements, y compris les réseaux et viabilité;
- travaux de démolition, de désamiantage, de dépollution et réhabilitation des sols ;
- frais financiers réels (commission et intérêts d'emprunts, frais de dossier,...) supportés par l'acquéreur au titre des financements mis en place pour couvrir les coûts ci-dessus.

**Frais de la Mutation :** désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de la Mutation, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou d'huissier, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

**Frais de l'acte complémentaire :** désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'acte complémentaire constatant le paiement du complément de prix ou de l'intéressement, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou d'huissier, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

**Frais Financiers :** désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit obtenu par l'acquéreur pour le financement de l'opération d'investissement portant sur les biens objets du présent acte authentique de vente.

**Mutation :** vise toute vente, échange, apport en société, fusion portant sur tout ou partie des biens objets de la présente cession.

**Valeur d'Acquisition :** désigne le prix ou la valeur d'acquisition de l'Immeuble, augmenté des frais financiers supportés par lui pendant la période de détention.

**Valeur de la Mutation :** désigne le prix ou la valeur hors Frais de la Mutation figurant dans un acte postérieur aux présentes.

**Plus-Value Nette :** est égale à la Valeur de la Mutation, diminuée de l'agrégat constitué par (1) la Valeur d'acquisition, (2) les Frais financiers, (3) le Coût des Travaux, (4) les Frais résultant de mutation initiale, (5) les Frais de l'acte complémentaire et (6) l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation.

Exemple de calcul de la **Plus-Value Nette** :

<b>Valeur de la Mutation :</b>		<b>2 000 000</b>
1	Valeur d'acquisition	130 000
2	Frais financiers	100
3	Coût des Travaux :	1 500 000
4	Frais de la mutation initiale	1 200
5	Frais de l'acte complémentaire	1 000
6	Impôt sur la plus value	500
<b>Sous-total (1 + 2 + 3 + 4+5+6)</b>		<b>1 632 800</b>
		<b>367 200</b>

## 2. CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

En cas de Mutation de l'**Immeuble** par l'Acquéreur dans les **CINQ (5) années** des présentes, l'Acquéreur versera au Vendeur un intéressement correspondant à **CINQUANTE POUR CENT (50 %)** de la **Plus-Value Nette** réalisée par l'Acquéreur lorsque la **Mutation** a pour objet l'Immeuble.

Les Parties conviennent que la **Valeur d'Acquisition** sera indexée sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ; l'indice de base retenu étant le dernier indice publié au jour du présent Acte, soit [ ☉ ☉ ], l'indice de révision étant le dernier indice publié au jour de l'acte authentique, ci-après visé, devant constater le paiement de l'intéressement.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, la **Valeur d'Acquisition** se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviendront de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles, et à défaut d'accord, l'Indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné, à la requête de la Partie la plus diligente, par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'**Immeuble**.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'**Immeuble** il sera pris en compte pour la **Valeur de la Mutation**, la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport, de la fusion dans le contrat y afférent, ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est ici précisé qu'en cas de **Mutation** d'une partie de l'**Immeuble**, la **Plus-Value Nette** sera déterminée en prenant comme **Valeur d'Acquisition** celle calculée au prorata des surfaces des terrains objets de la **Mutation** par rapport à la surface totale de terrain telle qu'indiquée aux pièces annexées aux présentes et selon la même définition que celle retenue aux présentes.

Le Vendeur se réserve le droit de faire vérifier, à ses frais, par un relevé de géomètre de son choix, les surfaces de terrain objet de la **Mutation**.

En cas de désaccord des Parties sur les surfaces de terrain objet de la **Mutation**, celles-ci déclarent vouloir se référer à celle établie par un géomètre-expert qui sera désigné – au frais de l'Acquéreur – par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.



Cet Intéressement sera de même dû en cas de cession dans les **CINQ (5) années** des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'**Immeuble**. Le montant de la **Plus-Value Nette** sera déterminé en fonction de la valorisation de l'**Immeuble** retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt de la société applicable à cette plus-value.

Étant entendu que si la **Mutation** ou la cession des titres de la société dont l'actif immobilier porte sur une partie de l'**Immeuble**, la présente clause d'intéressement poursuivra ses effets, pendant toute la période restant à courir du délai de **DIX** ans susvisé, sur la partie de l'**Immeuble** non mutée.

Cet Intéressement, qui constitue une règle contractuelle s'appliquant, pendant toute la période susvisée, à l'Acquéreur, est justifié par le souci de gestion du patrimoine immobilier du Vendeur.

### **3. MISE EN OEUVRE**

L'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, dans les 15 jours calendaires de leur signature ou de leur établissement :

- tout acte de **Mutation** ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'**Immeuble** ;
- la justification des **Frais Financiers** supportés pendant la période de détention ;
- la justification, le cas échéant, du **Coût des Travaux** ;
- en cas de **Mutation** de partie de l'**Immeuble**, le relevé de la surface de terrain objet de la **Mutation**, établi par un géomètre-expert ; ce relevé doit en tout état de cause être communiqué au Vendeur deux (2) mois avant la signature de l'acte authentique, ci-après visé, constatant le paiement de l'intéressement.

En cas de **Mutation** ou cession de parts par acte authentique, le notaire de l'Acquéreur séquestrera sur le prix de vente, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, de sorte que le Vendeur soit garanti du paiement de cette somme.

L'intéressement sera constaté par acte authentique complémentaire - à recevoir par le notaire participant avec la participation du notaire de l'Acquéreur - qui en constatera le paiement. Les Frais de l'acte complémentaire, seront à la charge de l'Acquéreur.

L'acte complémentaire devra être régularisé par les Parties dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la **Mutation de l'Immeuble** ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'**Immeuble**.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Vendeur n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

L'Acquéreur s'oblige à faire connaître et spécifier dans tout contrat de financement garanti par une sûreté réelle sur l'**Immeuble**, la présente clause d'intéressement, de sorte que la présente clause d'intéressement s'applique en cas de réalisation des sûretés réelles.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur ou tout sous-acquéreur successif en cas de **Mutation de l'Immeuble** intervenant pendant la durée de validité de la présente clause de **CINQ (5) années**. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement de l'intéressement.

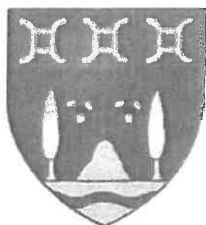
Le Notaire Soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les Parties évaluent la présente obligation à la somme de **cinq cents euros (500,00 €)**.

#### **4. SANCTION**

En cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, l'Acquéreur aux présentes, alors défaillant, sera tenu à l'égard du Vendeur de l'indemniser du montant au moins égal au à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, outre les droits du Vendeur à tous autres dommages et intérêts.

Les Parties requièrent expressément le Notaire Soussigné de délivrer au Vendeur, aux frais de l'Acquéreur, une copie exécutoire du présent Acte contenant la présente clause d'intéressement.



République Française  
Département du Loir-et-Cher  
Commune de Chailles

Envoyé en préfecture le 04/11/2025  
Reçu en préfecture le 05/11/2025  
Publié le - 5 NOV. 2025  
ID : 041-214100323-20251103-041032061\_2025-DE

**Convention d'occupation temporaire, précaire et révocable.**

**GUINGUETTE - CHAILLES - ANNEES 2026, 2027 et 2028**

La présente convention est conclue entre les soussignés :

- Commune de CHAILLES (41120), sise 78 rue nationale, représentée le Maire Florent MARMAGNE, agissant en qualité, au nom, et pour la commune de CHAILLES en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 03 Novembre 2025 : désigné ci-après « la Commune » ;

Et

- Société « L'auberge des cormiers », SARL dont le siège social est établi 84 rue nationale 41120 Chailles, représentée par Monsieur Hugues GEYER en sa qualité de Gérant, enregistré au RCS de BLOIS (41) sous le numéro 794415935, désigné ci-après « l'occupant » ou « l'exploitant » ;

**Exposé :**

***La commune de CHAILLES a créé un parc récréatif et de détente ouvert à tous publics et spécialement aménagé à cet effet.***

***La commune est propriétaire des espaces et des aménagements situés sur le parc. A ce titre, elle décide de consentir à la société « L'auberge des cormiers », exerçant une activité de petite restauration, une convention d'occupation temporaire et révocable dans le but d'exploiter un débit de boisson et un établissement de restauration de type guinguette.***

***Il est convenu ce qui suit :***

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public défini aux articles L2121-1 et L2122-1 à 3 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), à occuper à titre précaire et révocable un conteneur maritime partiellement aménagé, située au sein du parc du Cosson. Cette autorisation d'occupation n'est pas constitutive de droits réels pour l'occupant.

L'utilisateur occupera les lieux en qualité d'exploitant.

Cette autorisation d'occupation et d'exploitation donne lieu au paiement d'une redevance.

## **ARTICLE 2 – IDENTIFICATION DES LIEUX CONCERNES PAR LA CONVENTION**

- Localisation des locaux : Rue Nationale lieudit « Le Bourg », 41120 CHAILLES
- Nombre de pièces principales : 1
- Superficie : conteneur maritime partiellement aménagé, d'une surface d'environ 40m²
- Mobiliers : tables, bancs et chaises
- Toilettes publiques

L'autorisation concerne les espaces dédiés à la restauration et débit de boissons, avec l'implantation du conteneur maritime, des mobiliers et terrasses, ainsi que des toilettes publiques. Ces parcelles figurent au cadastre sous la section AH 398 - 489.

L'occupant déclare, en outre, bien connaître les lieux mis à disposition, objets de la présente convention, pour les avoir vus et visités et, de ce fait, dispense la Commune d'en faire une plus ample désignation.

Ces espaces feront l'objet d'un inventaire dressé contradictoirement par le représentant de la commune et l'occupant. Cet inventaire sera annexé à la présente.

## **ARTICLE 3 – CARACTERE PERSONNEL DE L'AUTORISATION**

La présente convention est conclue intuitu personae. L'autorisation d'occupation est donc délivrée à titre strictement personnel et exclusif. Cette autorisation n'est pas transmissible à des tiers qu'ils soient personnes morales ou physiques, que ce soit de manière onéreuse ou gracieuse.

L'occupant devra assurer en personne l'exploitation du restaurant. Il pourra cependant se faire aider par le personnel qualifié nécessaire qui sera recruté par ses soins. Il devra souscrire toutes les assurances relatives à l'exploitation et au personnel que la loi exige dans sa branche d'activité. Il devra respecter la réglementation en vigueur notamment en matière de restauration et activité de loisirs, et il reste responsable des agissements de son personnel. Il devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences et autres documents nécessaires à l'exploitation, et en justifier à la première

demande, de sorte que la responsabilité de la commune de CHAILLES ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

L'occupant ne devra céder son exploitation ou la louer sous aucun prétexte, le contrat étant strictement personnel et ne pouvant conférer à son titulaire la propriété commerciale. Toute modification de la forme ou de l'objet de la société occupante, de la composition des organes de direction ainsi que de la répartition du capital social devra être portée à la connaissance de la commune de CHAILLES dès sa survenance.

L'occupant ne peut pas laisser la disposition des biens à des personnes étrangères à la présente convention.

#### **ARTICLE 4 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

L'occupant fait son affaire personnelle de toutes les démarches visant à obtenir les autorisations administratives qui seraient nécessaires à l'exercice de son droit de jouissance et à l'exercice de son activité, sans pouvoir plus amplement inquiéter la commune.

#### **ARTICLE 5 - DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est consentie et acceptée pour trois saisons estivales consécutives (considérées du 1<sup>er</sup> Avril au 30 Septembre de chaque année) : 2026, 2027, 2028. Elle prendra fin au plus tard le 31 Octobre 2028.

À l'expiration de cette durée, l'occupant ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux ni réclamer aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

Le renouvellement pour une nouvelle période triennale sera étudié après réunion de bilan avec l'exploitant avant le 31 octobre 2028 et après présentation des comptes annuels. L'occupant transmettra les comptes définitifs à la commune dès qu'il en aura connaissance.

Le renouvellement n'est en aucun cas automatique et la commune se réserve la possibilité de ne pas renouveler cette convention, ou de proposer à un autre exploitant pour une nouvelle période.

#### **ARTICLE 6 - CONDIITISON D'OCCUPATION**

Les espaces, objets de la présente convention, devront être utilisés par l'occupant pour un usage de Guinguette (snack bar, petite restauration, animations, débit de boissons).

Les biens du domaine public doivent être occupés conformément à leur affectation. Aucun autre droit d'aucune nature ne peut être consenti s'il fait obstacle au respect de cette affectation (article L. 2121-1 CGPPP).

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire, entraînera, sauf accord des parties, la résiliation automatique de la convention.

## **ARTICLE 7 – CONDITIONS D'EXPLOITATION**

1. **Consommation de fluides :** l'occupant acquittera et directement auprès des fournisseurs les consommations d'eau et d'électricité, télécommunications. Il fera son affaire personnelle des démarches auprès de ceux-ci pour les souscriptions d'abonnements ainsi que les fermetures aux termes de la convention.
2. **Entretien des locaux :** l'occupant a l'obligation d'assurer pendant la période d'ouverture estivale l'entretien de tous les lieux fréquentés par sa clientèle, ainsi que les locaux mis à sa disposition, à l'exception des grosses réparations qui restent à la charge de la Commune. Cette obligation inclut l'entretien des mobiliers (tables, chaises, ...) mis à disposition ainsi que les toilettes publiques (incluant les fournitures) à l'entrée du site pendant la période d'ouverture estivale, ainsi que l'entretien en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité au public visant à assurer le respect des règles sanitaires.
3. **La commune pourra, à tout moment, visiter ou faire visiter les locaux afin de s'assurer du respect des conditions d'hygiène et de sécurité.**
4. **Un droit d'accès, en tout temps, devra être mis en place pour d'éventuelles interventions à la demande de la Commune sur les différents équipements et installations.**
5. **Food-trucks et occupation de l'espace en dehors de la surface prévue :** La présence de food-truck et autres animations, ainsi que ses modalités sont du ressort de la commune. Toute occupation temporaire de l'espace public est soumise à son accord préalable expresse et le cas échéant à redevance.

## **ARTICLE 8 – TRAVAUX D'AMÉLIORATION ET DE TRANSFORMATION**

La commune pourra réaliser, de sa propre initiative, des travaux d'amélioration ou de transformation des espaces, objets de la présente convention. L'occupant sera alors tenu de souffrir tous les inconvénients résultant de tels travaux dont il sera informé préalablement, sans pouvoir exiger de compensation au titre de la perte éventuelle d'activité.

La Commune pourra également autoriser l'occupant à réaliser lui-même et à ses frais certains travaux d'aménagement qui deviendront propriété de la collectivité au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnité. Il est toutefois précisé que l'occupant disposera sur les ouvrages ainsi réalisés de tous les droits attachés à la qualité de propriétaire, pour toute la durée de la présente convention.

L'occupant ne peut procéder à aucune modification ou transformation des biens occupés sans l'accord express, écrit et préalable de la commune. Si des travaux ou des modifications des biens communaux sont réalisés sans l'accord de la commune, cette dernière est en droit d'exiger la remise en état des lieux dans les plus brefs délais et aux frais de l'occupant.

Lors de la prise de possession des lieux, l'occupant s'engage à faire son affaire de toutes les démarches administratives et de tous les travaux d'aménagement qu'il jugerait nécessaire et dans le respect des dispositions de l'alinéa ci-avant.



## **ARTICLE 9 – REDEVANCE ET DEPOT DE GARANTIE**

L'occupant devra payer à la Commune une redevance mensuelle payable à terme échu à la réception de l'avis de somme à payer.

La redevance tient compte des avantages de toute natures procurés au titulaire de l'autorisation ainsi que de toutes les obligations afférentes au présent contrat. Elle est fixée à :

- 01 Avril au 30 Septembre de chaque année : 500 € par mois.
- En cas d'exploitation de la guinguette avant le 1er avril et après le 30 septembre, une redevance de 50 € par jour d'ouverture sera due.

En cas de retard dans le paiement de la redevance, les sommes restantes dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal (article L. 2125-5 CGPPP).

En cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir est restituée au titulaire (article L. 2125-6 CGPPP).

A titre de dépôt de garantie, l'occupant verse ce jour à la Commune une somme de : 1 000€ (mille euros). Le dépôt de garantie sera restitué dans un délai d'un mois à échéance de la présente convention (ou au terme du renouvellement le cas échéant), éventuellement déduit de frais mis en évidence lors de l'état des lieux de sortie.

## **ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES**

L'occupant s'engage à acquitter les impôts et taxes afférentes à cette exploitation, y compris la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères.

## **ARTICLE 11 – ETAT DES LIEUX**

L'occupant prend les lieux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils résulteront de l'état des lieux et inventaire contradictoire dressé entre les parties.

## **ARTICLE 12 – ASSURANCES**

L'occupant assure le mobilier, le matériel et les éventuelles marchandises se trouvant dans les lieux mis à disposition, par une compagnie d'assurance légalement autorisée et d'une solvabilité notoire.

L'occupant assure les locaux mis à sa disposition contre les dommages aux biens (Incendie, dégâts des eaux, explosion de gaz, bris de glace, risques locatifs, recours des voisins...) par une compagnie d'assurance légalement autorisée et d'une solvabilité notoire.

L'occupant s'assure également pour tous les dommages pouvant être causés aux tiers à raison de l'exercice de son activité.

L'occupant répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par la faute du propriétaire.

L'occupant doit informer sans délai la commune de tout problème de sécurité, de dysfonctionnement ou de dommages liés à l'occupation des biens lui appartenant.

Chaque année, l'occupant adressera à la commune la ou les attestations d'assurance pour l'année civile en cours à la Commune, au plus tard pour le 31 janvier.

### **ARTICLE 13 – EFFETS DE LA FIN DE LA CONVENTION**

Les travaux et embellissement effectués par l'occupant restent la propriété de la commune, sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

### **ARTICLE 14 – FIN DE LA CONVENTION – RESILIATION – CLAUSE RESOLUTOIRE**

La convention prend fin au terme de la durée convenue, au plus tard le 31 octobre 2028.

#### **1. Résiliation pour un motif d'intérêt général (article R. 2122-7 CGPPP)**

Nonobstant la durée prévue à l'article 5, et étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que l'occupant puisse invoquer à son profit le bénéfice des dispositions législatives régissant les baux d'immeubles à usage commercial, la convention pourra être résiliée de plein droit par la commune pour un motif d'intérêt général à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **2. Résiliation pour faute de l'occupant (article R. 2122-7 CGPPP)**

Faute pour l'occupant de se conformer à la totalité des engagements inscrits dans la présente convention, l'autorisation pourra être révoquée 15 jours après la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de la commune valant mise en demeure restée sans effet, et notamment dans les cas suivants :

- Cession totale ou partielle de l'autorisation,
- Inobservation des conditions d'exploitation vues à l'article 7.
- Inobservation des obligations prévues aux différents articles du présent règlement.

#### **3. Résiliation faisant suite à des mesures administratives.**

L'autorisation pourra être révoquée immédiatement par la commune sur avis adressé à l'occupant, sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable, dans les cas suivants :

- Interdiction d'exploitation par mesure administrative.
- Poursuites pénales exercées contre l'occupant ou contre ses dirigeants pour infractions graves aux lois et règlements en vigueur.
- Règlement judiciaire, liquidation de biens, faillites de l'occupant ou autre mesure analogue, la résiliation prenant alors effet au jour du jugement déclaratif.

En cas de résiliation pour un motif d'intérêt général, pour faute de l'occupant ou pour motif de mesures administratives, aucune indemnité ne sera due par la commune qui se réserve le droit de poursuivre le paiement de toute somme pouvant lui être due.

#### **4. Résiliation à l'initiative de l'occupant :**

L'occupant peut résilier la présente convention après un préavis de 2 mois donné au propriétaire.

### **ARTICLE 15 – PERIODE D'OUVERTURE**

La guinguette pourra être ouverte du 01 Avril au 30 Septembre de chaque année.

La guinguette pourra ouvrir exceptionnellement en dehors de la période prévue (avril à septembre) après autorisation expresse de la commune, et donnant lieu à une redevance prévue à l'article 9.

L'obligation d'ouverture minimale exigée est définie comme suit :

- Vendredi soir
- Samedi midi et soir
- Dimanche midi

### **ARTICLE 16 – DEBIT DE BOISSON**

La commune de CHAILLES est propriétaire d'une licence à consommer sur place de 4ème catégorie qu'elle met à la disposition de l'occupant pendant la durée de l'exploitation dans le cadre de cette convention.

Pour autant, compte-tenu de la volonté de la municipalité de conserver un cadre convivial et familial, il est expressément exigé de limiter les ventes d'alcool aux boissons autorisées dans le cadre de la LICENCE 3, à savoir n'excédant pas 18° d'alcool.

L'exploitant doit être en conformité avec la réglementation concernant les licences de débits de boissons et se conformer à l'ensemble des règles édictées par le code de la Santé Publique, et particulièrement celles sur la prévention des addictions et d'ivresse publique.

Toutes les charges afférentes à cette exploitation lui incombent. L'exploitant devra respecter la législation en vigueur et les obligations d'affichage (Code de la Santé Publique, tarifs de consommations, etc.). Il veillera tout particulièrement à l'interdiction de vente d'alcool aux mineurs. Il sera seul responsable des amendes qu'il pourrait encourir.

Cette clause est essentielle, et en particulier la limitation aux boissons de catégorie LICENCE 3, et son non-respect pourra entraîner, de plein droit, la résiliation de la présente convention.

### **ARTICLE 17 : PROGRAMMATION MUSICIALE**

Elle est variée et complémentaire de celle proposée par la commune, le Comité des Fêtes ou d'autres associations. L'exploitant demeure libre de la programmation qui sera communiquée suffisamment à l'avance à la Commune. Les groupes se produisant devront s'arrêter au maximum à 22h00 (sauf autorisation très exceptionnelle accordée par la Commune).

## **ARTICLE 18 : NUISANCES SONORES**

L'exploitant veillera scrupuleusement à maintenir pendant les plages d'horaires d'ouverture un niveau sonore modéré afin de limiter toutes les nuisances sonores et entretenir de bonnes relations de voisinage, en prenant toutes les dispositions nécessaires, notamment en orientant les enceintes à l'opposé des habitations, et limitera la puissance à l'aide de Décibel-mètres ou en rappelant aux clients cette nécessité absolue, y compris par de l'affichage.

Il devra, en tout état de cause, se conformer à l'ensemble des recommandations et prescriptions qui seront établies dans l'Étude d'Impact de Nuisances Acoustiques (EINS) et ses éventuelles mises à jour, ainsi qu'à la réglementation sur les bruits de voisinage conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur et au code de la santé publique. En particulier, il sera très attentif au respect de l'arrêt total de tous les bruits à compter de 22H.

Cette clause est essentielle et son non-respect pourra entraîner, de plein droit, la résiliation de la présente convention.

## **ARTICLE 19 – NUISANCES OLFACTIVES**

L'exploitant veillera scrupuleusement à l'entretien et la maintenance des équipements de traitement de l'air présent dans le conteneur, et fournira sur demande toutes les attestations en justifiant.

Concernant les ordures ménagères, un local poubelles fermé est prévu à cet effet. Aucun sac poubelle ne pourra être entreposé « en attente ». Tous les sacs devront être transportés dès leur fermeture dans le local dédié, et mis dans le bac. L'occupant devra également procéder au nettoyage des bacs poubelle chaque semaine.

## **ARTICLE 20 – RISQUE INNONDATION**

À tout moment de l'année, l'exploitant se soumettra aux demandes de la commune en cas de prévisions de fortes crues. Le cas échéant, le conteneur pourra être retiré de son emplacement pour être déplacé vers un point haut hors zone inondable. Dans cette hypothèse, la redevance ne sera pas due jusqu'à la remise en place.

En fin d'exploitation et au plus tard 15 jours après la fermeture, tout devra être rangé et démonté afin que le conteneur puisse être facilement retiré.

## **ARTICLE 21 – PARTENARIATS :**

L'exploitant est libre dans ses choix de produits et fournisseurs dans une logique de complémentarité avec les autres commerçants du village et de « non concurrence » directe. La commune souhaite une mise en avant des produits de notre terroir. L'exploitant est vivement encouragé par la commune à nouer des partenariats avec les autres acteurs commerciaux et associatifs de la commune, là aussi dans une logique de complémentarité.

L'exploitant a un devoir de neutralité et de réserve quant à ses rapports avec la commune.

## **ARTICLE 22 : SIGNALÉTIQUE :**

Les exploitants de la guinguette pourront disposer d'une enseigne après accord de la Commune et des autorités compétentes. Le reste de la signalétique est soumis au règlement en vigueur sur la commune (pas de pré-enseigne, aucune publicité y compris sur mobilier, chaises, parasols, ...)

## **ARTICLE 23 : ENVIRONNEMENT**

La qualité environnementale du site est un élément essentiel de la présente convention.

Les chiens des clients doivent être tenus en laisse.

Des cendriers doivent être mis à disposition des clients, en veillant à ce que les mégots ne tombent pas au sol.

L'espace terrasse devra être quotidiennement nettoyé afin que le site reste propre (papiers, mégots, éléments plastiques, ...)

Le tri sélectif est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 (bac jaune pour les emballages et bac gris pour les ordures ménagères). Les bacs doivent être sortis en bord de route pour le passage des camions d'Agglopolys.

Le portail d'accès à l'espace situé derrière le conteneur doit rester fermé.

L'exploitant apportera une vigilance particulière pour que l'environnement du site reste agréable à tous points de vue.

## **ARTICLE 24 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION**

La présente convention pourra être modifiée avec accord des deux parties par un avenant écrit.

## **ARTICLE 25 : ELECTIONS DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile :

- Commune de CHAILLES au 78 Rue Nationale 41120 CHAILLES
- L'occupant au 84 rue nationale 41120 Chailles

## **ARTICLE 26 – REGLEMENT DES LITIGES**

En cas de désaccord relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, la commune et l'occupant privilégient la voie d'un règlement à l'amiable. À défaut d'avoir pu aboutir à un tel règlement dans un délai de 30 jours, les contestations seront portées devant le tribunal administratif d'ORLEANS.

Fait à CHAILLES, le ..... 2025,  
(En quatre exemplaires originaux)

Envoyé en préfecture le 04/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le <b>5 NOV. 2025</b>
ID : 041-214100323-20251103-041032061_2025-DE

Signature pour la Commune

Signature pour l'occupant