

**COMPTE-RENDU DE SÉANCE  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Réunion du 27 Février 2018**

Date de convocation	Le vingt-sept février deux mille dix-huit, à vingt heures, le Conseil Municipal de IGON, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Yves PRUDHOMME, Maire.
<b>22 février 2018</b>	
Date d'affichage de l'avis	<b>Étaient présents :</b> Jean-Yves PRUDHOMME, <i>Maire</i> , Jacques LAGOIN, <i>1<sup>er</sup> Adjoint</i> , Michel CONDOU-DARRACQ, <i>2<sup>ème</sup> Adjoint</i> , Cathy LADAGNOUS, <i>3<sup>ème</sup> Adjointe</i> , Michel CARRERE-BORDEHORE, <i>4<sup>ème</sup> Adjoint</i> , Régine ALVES, , Monique CANEROT, Samuel DELAMARE, Mireille HOURCQ, Sylvie FAU, Cédric LARÇON, Christian THOMAS, formant la majorité des membres en exercice.
<b>22 février 2018</b>	
Nombre de conseillers	<b>Était excusé:</b> Jean-Louis ASNIER.
<b>En exercice : 13</b>	<b>Avait donné pouvoir:</b> Jean-Louis ASNIER à Régine ALVES
<b>Présents : 12</b>	<b>Assurait la fonction de secrétaire de séance :</b> Jacques LAGOIN
<b>Votants : 13</b>	<b>Assistait également à la réunion :</b> Anne-Soazic BAILLY, <i>Secrétaire de mairie</i> .

### Quorum

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 20 heures.

### Election du Secrétaire de séance

L'assemblée étant au complet, il est fait procéder à la nomination d'un secrétaire de séance. Le Conseil désigne à l'unanimité Jacques LAGOIN, secrétaire de séance.

### Approbation du compte-rendu de la séance du 23 janvier 2017

Aucune observation n'ayant été formulée, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

### Rappel de l'ordre du jour :

#### *Finances :*

Autorisation de dépenses d'investissement avant vote du budget

#### *Gestion du domaine:*

- Vente de coupes de bois de chauffage
- Changement de destination de l'ancienne cantine / Contrat de bail professionnel - Cabinet infirmière

#### *Conseil Municipal des Enfants :*

- Journée de ramassage des déchets du 18 mars

#### *Questions diverses*

### Compte-rendu des décisions prises par le Maire sur délégation du Conseil Municipal en application de l'article L 212-22 du code général des collectivités territoriales

#### • **Signatures de devis/contrats/marchés inférieurs à 20 000 € HT**

Signature convention prestation service TAP Ecole d'échecs – 5 période : 35€/heure

Signature d'un devis de réparation d'un candélabre accidenté : CEGELEC: 2 381,04 € TTC

#### • **Renonciation à l'exercice du droit de préemption:**

DIA-2018-01, propriété 1 rue de Las Quindas

#### • **Délivrance de concession de cimetière**

Concession - Mme CUYAUBERE : 340 €

## CONSEIL MUNICIPAL DES ENFANTS : JOURNEE DE RAMASSAGE DES DECHETS

Maël DELHAYE-PAYNEAU, petit Maire, Leedy ROMAIN et Paul VERGES, petits conseillers, présentent à l'assemblée les projets mis en place par membres du Conseil Municipal des Enfants.

### Journée de ramassage des déchets le 18 mars :

Une journée de ramassage des déchets est organisée le dimanche 18 mars prochain.

Le rendez-vous est fixé à 9h30 à la Maison Pour Tous. Les opérations de ramassage seront suivies par une « auberge espagnole ».

Pour mener à bien ce projet, le conseil municipal des enfants a pris conseil auprès de l'association Ohlala EauVive de Montaut qui organise depuis plusieurs années des opérations de nettoyage des berges du Gave de Pau.

Les petits conseillers ont également fait appel à la Surfrider Foundation Europe qui leur a envoyé un kit contenant des outils pour mener à bien le nettoyage de sensibiliser les participants à la problématique des déchets aquatiques (sacs, gants, banderole, affiches...). La Commune fournira des sacs poubelles.

Le transport des gros sacs sera assuré au moyen d'un âne mis à disposition par un centre équestre.

Les petits conseillers ont réalisé une affiche et des flyers qui seront distribués dans les boites aux lettres du village le 10 mars. Les élus sont invités à participer à cette distribution.

Les inscriptions en mairie sont nécessaires à la bonne organisation de l'évènement et permettent aux participants d'être couverts par une assurance.

L'association le Trait d'Union, club du 3<sup>ème</sup> âge, apportera son soutien à l'évènement en aidant à l'organisation de l'auberge espagnole.

### Vente d'objet au profit du Mali :

Le conseil municipal des enfants souhaite organiser la vente d'objets fabriqués par les enfants ou d'objets donnés dont les bénéfices seront reversés à l'association humanitaire CSO Mali qui œuvre pour l'accessibilité aux soins, à l'eau et à l'éducation pour les populations démunies du Mali.

## AUTORISATION DE DEPENSES D'INVESTISSEMENT AVANT VOTE DU BUDGET

Vu l'article L 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Monsieur le Maire rappelle que jusqu'à l'adoption du budget le Conseil municipal peut autoriser le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Considérant le montant des dépenses réelles d'investissement budgétisé pour l'exercice 2017 (hors chapitre 16 « Remboursement d'emprunts ») qui s'élève à 143 917 €.

Conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus, il est proposé au Conseil Municipal de faire application de cet article à hauteur maximale de 35 954,25 € (< 25% x 143 917,00 €) pour les dépenses d'investissement suivantes :

Opération 212 : Acquisition de matériel	140 €
Acquisition téléphones école :	
Compte 2183 « Matériel de bureau et informatique »	140 €

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

**AUTORISE les dépenses d'investissement proposées ci-dessus ;**

**PRÉCISE que ces dépenses seront reportées au budget primitif 2018.**

## AUTORISATION DE VENTE DE LOTS DE COUPES DE BOIS

Monsieur le Maire invite les membres présents à délibérer sur le prix de vente 9 lots relevant du régime forestier de l'Office Nationale des Forêts et 7 lots communaux de coupes de bois de chauffage et à autoriser l'encaissement de la recette correspondante.

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

**FIXE** le prix de vente des 9 lots relevant du régime forestier de l'Office Nationale des Forêts et 7 lots communaux à 15 euros le stère de chêne et 14 euros le stère d'autres essence de bois,

**AUTORISE** l'encaissement du produit de vente de ces lots de coupes de bois de chauffage pour un montant total de 1 300,50 €.

D-270218-02

ADOPTÉ : à l'unanimité

## TRANSFORMATION DU LOCAL DE L'ANCIENNE CANTINE EN LOCAL PROFESSIONNEL - CABINET INFIRMIER

La commune a été sollicitée par Mme Emilie SERRES, habitante d'Igon et infirmière dans la cadre de sa recherche d'un nouveau local pour son cabinet infirmier.

Ce local doit être équipé d'une installation adaptée et de moyens techniques suffisants pour assurer l'accueil, la bonne exécution des soins et la sécurité des patients.

Le local de l'ancienne cantine, à côté de la salle des Jeunes, étant libre de toute occupation, disposant d'un point d'eau et étant accessible aux personnes handicapées à l'exception des sanitaires, réponds aux attentes de Mme SERRES.

Afin de réaliser cette opération, il convient d'une part de changer la destination du local, d'autre part de fixer un loyer et de signer un bail professionnel.

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

**DECIDE** de changer la destination du local de l'ancienne cantine, servant actuellement de salle de réunion en cabinet infirmier,

**FIXE** le loyer à 180 € charges comprises par mois. Ce loyer sera révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers tertiaires. Une caution de 180 € sera demandée.

**AUTORISE** le Maire à signer le bail de locaux à usage professionnel annexé à la présente et tous documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

D-270218-03

ADOPTÉ : à l'unanimité

## QUESTIONS DIVERSES

### DEGRADATION D'UN MUR DES VESTIAIRES A LA SALLE DES SPORTS

Un mur des vestiaires de la salle des sports a été endommagé sans que l'occupant ne le signale. Monsieur CARRERE-BORDEHORE, responsable de la gestion des salles, est chargé de contacter le responsable du basket pour établir la déclaration de sinistre auprès des assurances.

### VANDALISME SUR LE VILLAGE (TAGS A LA BOMBE DE PEINTURE)

Dans la nuit du 24 au 25 février, plusieurs façades privées et panneaux de signalisation communaux ont été vandalisés. Une plainte a été déposée à la gendarmerie.

---

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 22h50.

Vu pour être affiché conformément aux prescriptions de l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A IGON, le 7 mars 2018

Jean-Yves PRUDHOMME,  
Maire d'IGON

**BAIL DE LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL  
CABINET INFIRMIER**

ENTRE

D'UNE PART,

La Commune d'IGON (Pyrénées-Atlantiques), représentée par son Maire, Jean-Yves PRUDHOMME, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_ reçue au contrôle de légalité le \_\_\_\_\_,

ci-après désignée la "COMMUNE" ou le "BAILLEUR",

ET

D'AUTRE PART,

M \_\_\_\_\_, né(e) le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_, exerçant la profession d'infirmière libérale,

ci-après désigné le "PRENEUR",

Il est convenu ce qui suit.

Par les présentes, la Commune d'IGON donne à bail à loyer à \_\_\_\_\_ qui accepte, sans aucune exception ou réserve, les locaux ci-après désignés, étant précisé que le présent bail est soumis aux dispositions de l'article 57-A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relatif aux baux de locaux à usage exclusivement professionnel et, en dehors des stipulations du présent contrat, aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au louage de choses.

**Article 1 - DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS**

Salle annexe à la mairie - Place Saint-Vincent 64800 IGON

**Article 2 – ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, lors de la prise de possession des locaux par le preneur et lors de la restitution des locaux.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux est joint au présent bail.

**ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX**

Le PRENEUR ne pourra occuper les locaux loués qu'à l'usage de cabinet d'infirmier, l'exercice de tout autre commerce, profession ou industrie y étant formellement interdit.

**ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL - RECONDUCTION**

Le présent bail est consenti et accepté pour une période de SIX ANS, prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2018 pour expirer le 31 mars 2024.

Le bail parvenu à son terme sera reconduit par périodes d'égale durée, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, au moins six mois avant l'échéance.

## **ARTICLE 5 - CONGE PAR LE PRENEUR**

Le PRENEUR peut à tout moment notifier au BAILLEUR son intention de quitter les lieux en respectant un délai de préavis de six mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

## **ARTICLES 6 - CHARGES ET CONDITIONS**

### *1. Obligations du PRENEUR*

Le présent bail est fait, consenti et accepté aux charges et conditions de droit et notamment à celles ci-après désignées que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir exactement sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution des charges ci-après fixées :

- Le PRENEUR s'engage à garnir les lieux loués pendant toute la durée du bail de meubles meublants et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.
- Il prendra à sa charge l'entretien des locaux et de leurs équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives telles que celles-ci sont définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (ci-annexé) auquel les parties déclarent se référer, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Il ne pourra faire aucun changement ni aucun percement de murs ni de plancher sans le consentement écrit du BAILLEUR ; tous les embellissements et améliorations faits par le PRENEUR resteront, à son départ, la propriété du BAILLEUR et ce sans indemnité.
- Il souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, toutes les réparations de gros-œuvre que le BAILLEUR sera tenu de faire dans les locaux, ainsi que tous travaux d'améliorations, transformations et constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait convenable de faire exécuter, leur durée excédât-elle quarante jours.
- Il acquittera exactement toutes les contributions et taxes de toute nature et taxes assimilées, assises et à asséoir sur les locaux loués, à l'exception de l'impôt foncier.  
En particulier, l'Occupant remboursera, le cas échéant, à la Commune, sur justificatif, les charges récupérables telles qu'elles sont définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, ci-annexé, auquel les parties déclarent se référer.
- Il satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.
- Il fera assurer son mobilier et matériel contre l'incendie, toutes explosions et tous sinistres dus à l'électricité, à une compagnie d'une solvabilité notoire. Il s'assurera également contre le bris de glaces, le vol et le dégât des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins et justifiera du paiement des primes à toute réquisition du BAILLEUR.  
Le PRENEUR s'oblige, pendant le cours du bail, à payer les quittances correspondantes aux assurances ainsi prises en charge, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- Il fera ramoner à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire, les conduits de fumée et de ventilation existant, le cas échéant, dans les lieux loués et en justifiera l'exécution au BAILLEUR.
- Si les locaux venaient à être détruits en totalité ou en partie par un incendie, ou tout autre cas fortuit indépendant de la volonté du PRENEUR, le présent bail, si bon semblait au BAILLEUR, serait résilié de plein droit sans que le PRENEUR ne puisse exiger une indemnité quelconque de ce fait.
- Il ne rendra en aucun cas responsable le BAILLEUR en cas de vol commis dans les lieux loués.
- Il ne fera aucune réclamation contre le BAILLEUR pour cause d'humidité ou de dégât des eaux.
- Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR et son architecte visiter les locaux loués au moins une fois l'an, pendant le cours du bail, afin que celui-ci puisse s'assurer de son état.  
En cas de congé donné ou reçu comme en cas de vente des locaux, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables de dix heures à midi et de quatorze heures à seize heures, sauf dimanches et fêtes.
- Le PRENEUR reconnaît qu'il existe dans les locaux loués une installation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, que les appareils qui en assurent la distribution sont en parfait état de fonctionnement et qu'il devra en assurer l'entretien exclusif à ses frais.

- Le PRENEUR déclare renoncer à tout recours en responsabilité et à toute réclamation d'indemnité ou diminution de loyer, soit en cas d'interruption dans le fonctionnement des installations d'eau, de gaz ou d'électricité, et de quelque service que ce soit et quelle qu'en soit la cause, soit en cas de non fourniture totale ou partielle de prestation par un fait indépendant de la volonté du BAILLEUR.
- Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux qu'avec l'accord exprès du BAILLEUR.
- A son départ, le PRENEUR devra justifier du parfait état des lieux, y compris tout ce qui est dit ci-dessus. Il est rappelé que tous défauts constatés, quels qu'ils soient, devront être réparés à ses frais, sans que cette obligation soit limitative.

## II - Obligations du BAILLEUR

Les obligations du BAILLEUR, en l'occurrence la Commune, sont les suivantes :

- délivrer au PRENEUR les locaux, objets des présentes, en bon état de réparation de toute espèce ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement ;
- assurer la jouissance paisible des locaux et garantir le PRENEUR contre les vices ou défauts, qui empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, conformément aux dispositions de l'article 1721 du Code Civil ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

### **ARTICLE 7 – LOYER**

Le présent bail professionnel est consenti moyennant un loyer mensuel de 180 € charges comprises que le Preneur s'oblige à payer d'avance et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2018.

Le paiement doit être effectué entre les mains du comptable municipal, le percepteur de NAY.

### **ARTICLE 8 - REVISION DU LOYER**

Le loyer sera révisé de plein droit chaque année le 1<sup>er</sup> avril en fonction de la variation de l'indice des loyers tertiaires, tel qu'il est publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature des présentes, soit celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, qui s'établit à 110,36.

Pour le premier réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du dernier trimestre connu à la date de révision, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

### **ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est formellement convenu que faute de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou de l'exécution de l'une quelconque des conditions et impositions mises à la charge du PRENEUR, et trente jours après un simple commandement de payer demeuré sans effet, ou d'une simple mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et non respectée, le présent bail sera résilié immédiatement de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, le PRENEUR consentant expressément par les présentes à vider les lieux, immédiatement et sans délai, faute de quoi, de convention formelle, il suffira pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé non susceptible d'appel.

La résiliation effectuée dans ces conditions donnerait ouverture au profit du BAILLEUR à une indemnité égale à six mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait se faire allouer.

### **ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE**

La COMMUNE recevra avec le paiement du 1<sup>er</sup> mois de loyer la somme de 180 €, représentant un mois de loyer en principal, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont la COMMUNE pourrait être rendue responsable.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le PRENEUR, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la COMMUNE et des sommes dont celle-ci pourrait être tenue en lieu et place du PRENEUR, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant du dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du PRENEUR. Il ne fait l'objet d'aucune révision durant l'exécution du bail.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin et ce loyer, ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au PRENEUR, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du PRENEUR.

#### **ARTICLE 11 - PACTE DE PREFERENCE**

Si, au cours du bail, la COMMUNE envisage de vendre les locaux qui font l'objet du présent bail, elle s'oblige à faire connaître au PRENEUR le nom de l'acquéreur qui aura pu se présenter ainsi que le prix et les modalités de paiement offerts par ce dernier. Cette information devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Le PRENEUR aura alors, au prix offert par cet acquéreur et aux mêmes conditions de paiement, un droit de préférence sur ce dernier.

Le PRENEUR devra lui-même, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Commune dans le mois qui suivra la réception de l'offre de l'acquéreur, faire connaître son refus ou son intention d'acquérir. A défaut de réponse dans le mois, il sera censé avoir renoncé à se porter acquéreur.

#### **ARTICLE 12 - TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme emportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours et à tout moment, y mettre fin.

#### **ARTICLE 13 - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les PRENEURS de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département des Pyrénées-Atlantiques le 9 mars 2011 sous le n° 2011-066-0028. La Commune d'IGON, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté, au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, en zone moyenne.

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale) indiquent que la Commune d'IGON n'est pas couverte par un plan de prévention de risques naturels ni par un plan de prévention de risques technologiques.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 modifié pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'Environnement, est annexé aux présentes, après visa par les parties.

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, la COMMUNE déclare que, depuis qu'elle en est propriétaire, les locaux loués n'ont pas subi de (*ou ont subi un*) sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances.

#### **ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile : pour le BAILLEUR en la Mairie de IGON et pour le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait et signé en 2 exemplaires

A IGON, le

La Commune,  
Le Maire,

Le PRENEUR,

Jean-Yves PRUDHOMME

ALVES Régine	
ASNIER Jean-Louis	<i>Absent</i>
CANEROT Monique	
CARRERE -BORDEDEHORE Michel	
CONDOU-DARRACQ Michel	<i>Absent</i>
DELAMARE Samuel	

FAU Sylvie	
HOURCQ Mireille	
LADAGNOUS Cathy	
LAGOIN Jacques	
LARÇON Cédric	
THOMAS Christian	