

MAIRIE DE GOUFFERN EN AUGÉ (61)  
PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 AVRIL 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-deux avril à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la commune de GOUFFERN EN AUGÉ, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la Salle polyvalente de Silly en Gouffern, sous la présidence de Mr Philippe TOUSSAINT, Maire.

Date de la convocation du conseil municipal : 16/04/2024

Date d'affichage de la convocation du conseil municipal : 16/04/2024

Présents à l'ouverture de la séance : BINET Fernand, BLAIS-LEBLOND Laëticia, BUCHOUX Eliane, CAZÉ Gabrielle, CHANTEPIE Véronique, CLOUET Hélène, FOLOPPE Martine, FROMONT Madeleine, GODET Frédéric, GOURBE Hervé, GRANDJEAN Lydia, GUESDON Jean-Luc, GUILLAIN-PORCHET Josiane, HAMARD Sonia, LANGEARD Philippe, LEROY Patrice, LOTTIN Henriette, POINSIGNON Claudine, RIEMBAULT Simon, ROCHER Serge, ROMAGNY Mauricette, SAILLARD Jean-Guy, SANCHEZ Nadia, SELLIER Alain, SOUDAIS Michel, TOUSSAINT Philippe, VALLET Éric.

Absents excusés : BOURDAIS Michel ayant donné pouvoir à GODET Frédéric, BOURDOISEAU Philippe, GAYON Sylvie, HEUZEY Ludovic, JOUREAU Laurent, MADEC Boris, ROULLAND Nicole ayant donné pouvoir à POINSIGNON Claudine, THOMAS Vincent ayant donné pouvoir à TOUSSAINT Philippe.

Absents : BELTOISE Emmanuel, BONTEMPS Rachel, BOUSCAULT Claude, BRACONNIER Annick, COIGNARD Anne, DELCOURT Camille, FARIN Dominique, FEUILLET Noël, FLEURY Emmanuel, FROMONT Gaëlle, GOURBE Loïc, LAMY Pascal, MELCHIORRI Catherine, PUMPO Alfonso, VASSEUR Clarisse, VERNETTE Laurianne.

A l'unanimité, Mr Serge ROCHER a été désigné en qualité de secrétaire de séance par le conseil municipal.

Mr le Maire présente le compte rendu du conseil municipal du 18 mars 2024.

Mme Foloppe précise que dans ce compte rendu il n'a pas été précisé son intervention en fin de conseil concernant les gouttières de l'Abbaye de Silly qui sont à nettoyer car l'humidité s'infiltré dans les murs. Mr Smague précise que sa demande a bien été prise en compte et qu'une entreprise doit intervenir. Il ajoute que cela devient compliqué de faire venir les artisans et qu'il faut malheureusement de nombreux rappels.

#### Décision n°2024-10 : Location bungalow sanitaires stade de Chambois

L'offre n° 35917042 de l'entreprise KILOUTOU - 13 Les Grouas Gâtel – RN 138 – 61250 VALFRAMBERT d'un montant de 3 129,23 € HT (3 755,08 € TTC) est retenue pour la location d'un bungalow sanitaires pour une durée de 7 mois installé au stade de Chambois.

#### 2024-03-01 : Réhabilitation des locaux de l'ancienne école de Fel en gendarmerie.

Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur Philippe TOUSSAINT, Maire,

Vu la délibération n° 2023-07-01 du 20 novembre 2023 acceptant l'installation d'une gendarmerie dans les anciens locaux de l'école de Fel,

Vu la délibération n° 2024-01-03 du 25 janvier 2024 approuvant le projet d'aménagement d'une brigade mobile de gendarmerie dans les locaux de l'école de Fel et approuvant son plan de financement,

Considérant que le tableau des effectifs autorisés s'élève à 6 sous-officiers soit 1.5 U. L. (unité logement),

Vu le montant du coût-plafond calculé à 367 650 € HT (245 100 € HT / U.L),

Vu le décret n° 93-130 du 28 janvier 1993 (J.O du 31 janvier 1993) relatif aux modalités d'attribution des subventions aux collectivités territoriales pour la construction des casernements de gendarmerie,

Conformément aux textes de référence, si une collectivité réalise l'ouvrage dans le cadre du décret 93-130 du 28 janvier 1993, une subvention peut être attribuée par la gendarmerie,

Considérant que le montant, à la date du 26 octobre 2023, auquel pourrait prétendre la collectivité serait au minimum de 66 177 € (245 100 € x 1.5 U.L x 18 %),

Conformément aux dispositions de la circulaire modifiée du Premier Ministre en date du 28 janvier 1993, le loyer sera calculé selon le taux de 6 % :

- soit du montant des couts-plafonds en vigueur où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie. A titre indicatif, ce montant s'établit actuellement à 367 650 € (245 100 € x 1.5 U.L)
- soit des dépenses réelles toutes taxes comprises si elles sont inférieures au montant des couts-plafonds

Considérant que le loyer minimum prévisionnel s'élève à 22 059 € annuel (245 100 € x 1.5 U.L x 6 %) et que ce loyer est invariable durant le premier bail (9 années) puis révisable triennalement en fonction de l'évolution de l'indice du cout de la construction publiée par l'INSEE,

Considérant que par courrier du 6 mars 2024 reçu le 11 mars 2024 les services de la gendarmerie demandent une délibération spécifique mentionnant le décret, décidant la réhabilitation des locaux et sollicitant une subvention auprès de la gendarmerie,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- DECIDE la réhabilitation et la transformation des locaux de l'ancienne école de Fel en locaux de service et techniques, au profit de la brigade territoriale mobile de Gouffern en Auge à l'effectif de six sous-officiers soit 1.5 unités logements (U.L)
- SOLLICITE une subvention auprès de la gendarmerie pour ces travaux d'un montant de 66 177 €,
- PRECISE que le cadre juridique retenu pour la réalisation de cette opération est le décret n 93- 130 du 28 janvier 1993 (J.O du 31 janvier 1993) avec une collectivité.

*Mr Soudais demande si c'est un bail à loyers fixes ou actualisés. Mr Smague indique que le 1<sup>er</sup> bail est fixe et ensuite, il sera actualisé.*

*Mr Soudais précise que la maison médicale devait être mise en place avant la gendarmerie. M. Toussaint précise que le taux de DETR retenu par le préfet a été de 60% pour la nouvelle gendarmerie. Seul ce projet de gendarmerie, complet sur le plan financier, a été présenté. Il indique également que le taux de DETR pour la maison médicale a été fixé à 35%. Le projet sera présenté au Conseil quand les financements complémentaires (Terres d'Argentan Interco, Département, Région, PAPA0...) seront assurés."*

## 2024-03-02 - Gendarmerie - Logements

Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu la délibération n° 2023-07-01 du 20 novembre 2023 acceptant l'installation d'une gendarmerie dans les anciens locaux de l'école de Fel,

Vu la délibération n°2024-01-03 du 25 janvier 2024 approuvant le projet d'aménagement d'une brigade mobile de gendarmerie dans les anciens locaux de l'école de Fel et approuvant son plan de financement,

Considérant que les services de la gendarmerie souhaitent disposer de six logements,

Considérant qu'après plusieurs réunions de travail, la commune a souhaité que le projet de construction de logements pour les gendarmes soit conduit par un office public de l'habitat,

Considérant qu'un lotissement communal est en cours de viabilisation sur la commune de Fel,

Considérant que les services de la gendarmerie ont précisé que 3 parcelles du lotissement seraient suffisantes pour la construction de ces 6 logements (2 logements par parcelle),

Considérant la délibération 2023-06-09 du 2 octobre 2023 fixant le prix de vente des terrains du lotissement de Fel,

Considérant l'accord d'Orne Habitat pour l'achat de 3 parcelles du lotissement de Fel pour la construction de 6 logements pour la gendarmerie,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- RETIENT ORNE HABITAT comme office public de l'habitat pour la construction de 6 logements
- PRECISE que les terrains concernés sont :

- o Lots n° 3, 4 et 5 du lotissement communal de Fel
- o Référence cadastrale : 161 ZA 91

- DIT que les modalités financières de cession sont de 35 € HT le m2.

*Mme Guillain-Porchet demande quel sera le coût supplémentaire pour la viabilisation de ces terrains ? Mr Toussaint précise qu'il n'y aura pas réellement de surcoût pour ces logements, le surcoût engendré par Enedis provenant des besoins émis par le SDIS de l'Orne pour la parcelle devant accueillir le centre de secours.*

#### 2024-03-03 Révision loyer – Mme Charline MAIGNE

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire et de Madame Véronique CHANTEPIE, adjointe au Maire en charge des commerces,

Considérant la délibération n°2019-06-08 autorisant le renouvellement du bail commercial au profit de Mme Charline MAIGNE concernant la location de l'ensemble immobilier dit « Orangerie du Bourg Saint Léonard »,

Considérant que ce bail doit faire l'objet d'une révision annuelle,

Considérant que l'ensemble des baux commerciaux de la commune ayant une révision triennale, les services de la commune n'ont pas appliqué cette révision annuelle,

Considérant que le dernier loyer révisé au 1<sup>er</sup> novembre 2019 était de 3 943.94 € et qu'après révision, il s'élève à 4 512.20 € au 1<sup>er</sup> novembre 2023,

Considérant qu'après calcul, la régularisation pour le rappel des révisions de loyers s'élève à 1 058.57 €,

Considérant que la commission « Economie Locale et Santé » a proposé lors de la réunion du 5 février 2024 d'appliquer la nouvelle révision à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023 mais de ne pas facturer le rappel de révision, l'erreur provenant de la commune,

Considérant que les locations de locaux à usage professionnel sont imposables de plein droit à la TVA lorsque les locaux sont loués aménagés, c'est-à-dire munis du mobilier, du matériel ou des installations nécessaires à l'activité du locataire.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- FIXE le loyer révisé à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023 à 4 512.20 €
- DECIDE de ne pas facturer le rappel concernant les révisions qui auraient dues être appliquées
- DIT qu'à compter du 1<sup>er</sup> février 2024, le loyer de l'Orangerie sera assujetti à la TVA
- CHARGE Mr le Maire de signer l'avenant au bail commercial relatif à cette délibération

*Mme Guillain-Porchet demande pourquoi cette erreur n'a pas été détectée plus tôt. Mr Smague explique que pour ce bail, c'est une révision annuelle alors que pour les autres commerces, il s'agit d'une révision triennale. L'erreur n'a donc été détectée qu'à la date de la régularisation présumée.*

#### 2024-03-04 Bail commercial – Le relais d'M

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire et de Madame Véronique CHANTEPIE, adjointe au Maire,

Vu la cession le 21 avril 2022 du fonds de commerce « Le Relais d'M » au profit de Mr Thierry Fleuriot validé par délibération n°2021-07-01 du 2 novembre 2021,

Vu la signature le 21 avril 2022 du bail commercial entre la commune et Mr Thierry Fleuriot concernant l'immeuble sis 41 grande rue à Exmes 61310 Gouffern en Auge décidée par délibération n°2021-07-02 du 2 novembre 2021,

Vu le décès de Mr Thierry Fleuriot le 7 novembre 2023,

Vu la mise en vente du fonds de commerce et la reprise du bail commercial par la succession de Mr Thierry Fleuriot,

Vu la candidature de Mme Patricia DOS SANTOS née MENDES au titre de la SASU « Le Relais d'M » en cours de création à l'acquisition du fonds de commerce auprès de la succession de Mr Thierry Fleuriot,

Considérant que le bail commercial signé par la commune inclus un droit de regard sur la candidature à la reprise du bail commercial,

Considérant que pour la reprise du bail commercial, la succession de Mr Thierry Fleuriot impose une clause précisant qu'une provision d'un montant représentant la totalité des loyers restant dus jusqu'à la fin du bail commercial soit le 20 avril 2031 devra être versée par le candidat à la reprise,

Considérant qu'en l'état, Mme Patricia Dos Santos n'est pas en capacité de signer la reprise du bail commercial,

Vu la proposition de la commission « Economie Locale et Santé » du 15 avril 2024 de résilier le bail commercial actuellement en cours et de repartir sur un nouveau bail commercial avec Mme Patricia Dos Santos sous réserve de la signature de la cession du fonds de commerce par la succession de Mr Thierry Fleuriot à Mme Patricia Dos Santos (ou à la SASU « Le Relais d'M en cours de création)

Vu le loyer fixé à 308,34 euros HT, soit 370 € TTC (local commercial), et 230 € (logement) non soumis à TVA,

Vu la proposition de la commission « Economie Locale et Santé » du 15 avril 2024 de préciser dans le bail commercial que le loyer subira une augmentation à compter de la troisième année de jouissance du bail, sans pouvoir dépasser 30 % du montant initial

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- ACCEPTE la candidature de la SASU « Le Relais d'M » représentée Mme Patricia Dos Santos née Mendes
- PRONONCE la résiliation du bail courant avec la succession de Mr Thierry Fleuriot à la date de signature de la cession du fonds de commerce Le Relais d'M
- AUTORISE la signature d'un bail commercial avec la SASU « Le Relais d'M » représentée par Mme Patricia Dos Santos née Mendes, sous réserve de la signature de la cession du fonds de commerce le Relais d'M, au profit de la SASU « Le Relais d'M », avec effet à la date de la signature de la cession
- FIXE le loyer à 308,34 € HT, soit 370,00 TTC (local commercial) et 230 € non soumis à TVA (logement),
- PRECISE que le loyer subira une augmentation à compter de la troisième année de jouissance du bail, sans pouvoir dépasser 30 % du montant initial, et suivant les conditions ordinaires que le mandataire jugera utile ;
- CHARGE l'office notarial SELARL Macedo et Vadrot de la rédaction du bail commercial
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à l'exécution de cette délibération

*Mr Godet précise que ce nouveau bail est conditionné au paiement des arriérés.*

*Mr Gourbe demande d'où viennent les acquéreurs, Mme Chantepie précise qu'ils habitent à Gacé.*

*Mr Toussaint informe qu'ils ont déjà de l'expérience dans la restauration, cuisine française, de qualité, ils créeront des événements le soir et connaissent la région, ils reprennent le PMU et le tabac probablement plus tard. Ils ont pour projet d'avoir une petite épicerie de dépannage, dans le local.*

*Mr Godet demande quand est prévue la signature ? Mr Toussaint précise que cela sera rapide puisqu'ils souhaitent ouvrir début juin*

## 2024-03-05 Désignation avocat – GFA des capucines

*Mr Guesdon précise qu'il faudrait que le dossier avance un peu plus rapidement. Mr Toussaint explique qu'il a fallu trouver un autre avocat car Maître Huaumé a pris sa retraite sans en informer la commune au préalable.*

*Mme Blais-Leblond s'étonne du délai de réflexion. Mr Smague explique qu'il a fallu nommer également un nouvel expert qui partait également en retraite et que chaque décision est allongée en raison des délais de la justice.*

*Mr Saillard demande si le dossier peut être transmis d'un cabinet à un autre ou s'il faut reprendre toute la procédure ? Etant donné que ce litige dure depuis plusieurs années, Mme Caze demande s'il y a prescription. Mr Toussaint confirme que le dossier peut être repris et qu'il n'y a pas de prescription.*

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu la délibération n°2021-01-04 du 8 février 2021 désignant Maître Huaumé, avocat, pour défendre les intérêts de la commune et pour instruire le dossier en revendication de la propriété de la portion des chemins ruraux situés à

La Cochère dits « chemin rural du gué Foulon à Marsoulette » et « chemin rural de La Cochère au gué de la Reboursière » et agir pour le compte de la commune auprès du Tribunal judiciaire d'Argentan,

Considérant que par courrier du 30 juin 2023, Maître Huaumé, a informé qu'il cessait le jour même toute activité et qu'il transférait le dossier opposant la commune de Gouffern en Auge au GFA des Capucines à son associé Maître Arin,

Considérant que la méthode et le timing utilisé n'ont pas permis à la commune d'étudier rapidement la suite à donner à ce dossier,

Considérant que la commune de Gouffern en Auge a décidé de changer de cabinet d'avocat et de confier le dossier à Maître Sablé du cabinet Orn'Avocats 39 rue du château 61000 Alençon,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- DESIGNER Maître Sablé du cabinet Orn'Avocats 39 rue du château 61000 Alençon pour poursuivre la défense des intérêts de la commune et pour instruire le dossier en revendication de la propriété de la portion des chemins ruraux situés à La Cochère dits « chemin rural du gué Foulon à Marsoulette » et « chemin rural de La Cochère au gué de la Reboursière » et agir pour le compte de la commune auprès du Tribunal judiciaire d'Argentan, en remplacement de Maître Huaumé
- DONNER POUVOIR à Monsieur le Maire de Gouffern en Auge pour mener à terme ce dossier et l'autoriser à signer l'ensemble des documents s'y rapportant

#### 2024-03-06 : Approbation d'avenant à l'acte constitutif du groupement de commande pour l'achat d'énergies

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire et de Monsieur Alain Sellier, adjoint au Maire en charge des finances et de l'administration,

Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L2197-5 et L2113-6 du code de la commande public et suivants,

Vu l'article 12 de l'acte constitutif du groupement de commande pour l'achat d'énergies, joint en annexe,

Vu l'avenant portant modification de l'article 5 et modification du tableau des frais de fonctionnement de l'article 8 de l'acte constitutif, joint en annexe, Vu le projet de protocole d'accord transactionnel entre la société ELECTRICITE DE FRANCE et le syndicat TERRITOIRE D'ENERGIE ORNE,

Considérant qu'un groupement d'achat d'énergie a été formé en vue de favoriser chez les pouvoirs adjudicateurs et entités adjudicatrices l'achat d'énergie et la mise en œuvre efficace des opérations de mise en concurrence ;

Considérant que le syndicat TERRITOIRE D'ENERGIE ORNE a été désigné en tant que Coordinateur du Groupement ;

Considérant qu'un marché subséquent n°2 pour la fourniture et l'acheminement d'électricité pour les membres du Groupement de commandes a été conclu par le syndicat TERRITOIRE D'ENERGIE ORNE et la société EDF en date du 26 août 2022 au profit des Membres ;

Considérant qu'au cours de l'exécution de la première année de ce marché, entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2023, les Membres ont constaté de multiples retards et manquements dans l'exécution des prestations par leur fournisseur la société EDF ;

Considérant que dans le cadre d'un règlement amiable de leur différend entre la société EDF et le Groupement d'achat, un protocole d'accord a été établi entre les parties, lequel prévoit notamment l'indemnisation, par EDF au profit du Groupement, d'un montant total de 1.496.030,80 € réparti entre l'ensemble des membres actifs du Groupement au 1er janvier 2024 au prorata du nombre de point de livraison ouvert par chaque membre au 1er janvier 2023 ;

Considérant le rôle actuel incombant au Coordinateur TERRITOIRE D'ENERGIE ORNE d'assistance des membres du Groupement, de préparation et de conclusion des avenants des marchés et accords-cadres passés dans le cadre du Groupement et de gestion des contentieux survenus dans le cadre des procédures de passation des marchés ;

Considérant que, en vue de faciliter et de simplifier la coordination et la gestion à bonne fin des procédures précontentieuses pouvant concerner les intérêts collectifs des membres du Groupement et compte tenu du nombre important d'acteur impliqué, il apparaît nécessaire de permettre au Coordinateur du Groupement

d'intervenir au nom et pour le compte des Membres, y compris par la signature d'une transaction, après que ces derniers ont été préalablement informés et consultés de ses démarches et de l'évolution du litige ;

Considérant que la commune de Gouffern en Auge est informée du projet de protocole d'accord transactionnel établi en concertation avec la société EDF et que la poursuite de cette procédure amiable nécessite une modification par voie d'avenant de l'acte constitutif du Groupement ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- APPROUVE l'avenant portant modification de l'article 5 de l'acte constitutif et modification du tableau des frais de fonctionnement de l'article 8 de l'acte constitutif ;
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'avenant portant modification de l'article 5 de l'acte constitutif et modification du tableau des frais de fonctionnement de l'article 8 de l'acte constitutif, ainsi que tout document nécessaire à sa mise en œuvre ;
- APPROUVE les termes du protocole d'accord transactionnel et ses annexes établis entre la société EDF et le syndicat TERRITOIRE D'ENERGIE en sa qualité de Coordinateur ;
- SOLLICITE le Coordinateur TERRITOIRE D'ENERGIE dans sa mission d'assistance et de représentation pour la résolution amiable du litige et AUTORISE, à cette fin et conformément à l'acte constitutif modifié, la signature du protocole d'accord transactionnel par son Président en exercice ou son représentant

*Mr Sellier précise que l'adhésion est de 341 € et que les 138 collectivités doivent prendre cette délibération.*

#### 2024-03-07 : Remboursement partiel – Location salle de Silly en Gouffern

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire et de Monsieur Alain Sellier, adjoint au Maire en charge des finances et de l'administration,

Considérant que la salle communale de Silly en Gouffern a été louée le week-end du 15 au 18 mars 2024 à Mr Philippe Lepasteur

Considérant qu'au cours de cette location, les locataires ont rencontré de nombreuses coupures de courant en raison d'un dysfonctionnement électrique,

Considérant le désagrément occasionné aux locataires par ces coupures (manque de chauffage, utilisation des frigos, ...)

Considérant que le tarif de location de cette salle est fixé à 250 €,

Considérant la demande des locataires de bénéficier d'un remboursement partiel sur cette location,

Considérant l'avis favorable de la conférence du maire, des maires délégués et des adjoints en date du 8 avril 2024 d'accorder un remboursement partiel de 100 € sur la location,

Considérant que la commune a, depuis, fait intervenir un électricien et les services d'ENEDIS et le problème est désormais résolu,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- DECIDE le remboursement partiel d'un montant de 100 € à Mr Philippe Lepasteur (location du 15 au 18 mars 2024)
- AUTORISE Monsieur le Maire ou tout élu ayant une délégation de pouvoir à signer tout document relatif à l'exécution de cette délibération

*Mr Gourbe demande si une indemnisation sera demandée à EDF. Mr Smague indique qu'aucune demande ne sera effectuée auprès d'EDF car ce n'est pas une panne franche. Quand le Linky a été installé, le disjoncteur ne fonctionnait pas bien. Il a été changé et tout fonctionne.*

#### QUESTIONS DIVERSES :

Conférence des maires : 28 mai - 18 h 00

Prochaine réunion de conseil municipal : 10 juin 2024 - 19 h 00

Elections européennes : dimanche 9 juin 2024

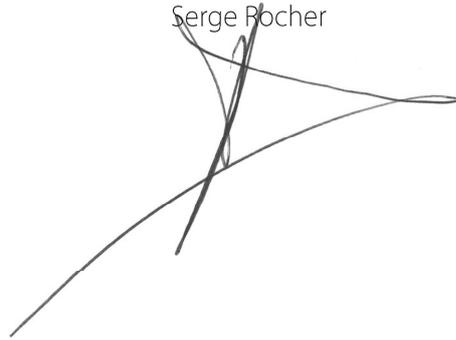
Autres : deux événements particuliers sont en cours d'organisation : l'inauguration de la salle de sport à Urou et Crennes (courant juin) et le lancement des travaux du potager du château.

Séance levée à 20 h 20

Le maire,  
Ph. Toussaint

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ph. Toussaint', written over a horizontal line.

Le secrétaire,  
Serge Rocher

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Serge Rocher', written over a horizontal line.