

COMMUNE DE LUGNY

## PROCES VERBAL DU 18 DECEMBRE 2024

Département de Saône et Loire

L'an deux mille vingt-quatre, les dix-huit décembre à vingt heures et trente minutes, le conseil municipal, en application des articles L.2121-7 et L.2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni, en séance ordinaire.

Le conseil municipal de la commune de LUGNY se tient sous la présidence de Mr Guy GALEA, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15, la séance est ouverte au public.

PRÉSENTS : Mesdames S. GOYON, A. LORENZINI DESMAIZIERES,  
Messieurs J. DEAL, G. GALEA, J. GAYET, P. GOURLAND, H. JACQUEROUX, L. JEANDIN, J-C LALANNE, L. JEANDIN, P. POINT, F. REDOUTEY, F. ROUGEOT.

ABSENTS : Mme C. CHEVALIER (pouvoir à Mme S. GOYON), F. DUBOIS-SWIATLON (pouvoir à Mr J. DEAL), Mr T. THEVENARD (pouvoir à Mr F. ROUGEOT).

La séance a été ouverte sous la présidence de Mr GALEA, qui a déclaré les membres du conseil municipal cités ci-dessus installés dans leurs fonctions.

Le président de séance ouvre la séance à 20h30,

M F. ROUGEOT est désigné en qualité de secrétaire de séance par le conseil municipal.

### **1) APPROBATION DES PV DES CM DES 16 OCTOBRE 2024, 30 OCTOBRE 2024, ET 13 NOVEMBRE 2024**

Les PV des CM des 16 octobre 2024, 30 octobre 2024, et 13 novembre 2024 sont approuvés à l'unanimité.

### **2) ADHESION AU CONTRAT COLLECTIF DE PREVOYANCE PROPOSE PAR LE CDG 71 Délibération n° 2024/084**

Dans le souci d'assurer une couverture de prévoyance de qualité aux agents à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le Conseil Municipal de LUGNY, par délibération n°2024/022 du 21 mars 2024, après avis du CST départemental du 30 janvier 2024, a donné mandat au CDG de Saône et Loire, pour l'organisation, la conduite et l'animation du dialogue social au niveau départemental en vertu des dispositions de l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la protection sociale complémentaire dans la Fonction Publique Territoriale, ainsi que pour la réalisation d'une mise en concurrence visant à la sélection d'un organisme d'assurance et la conclusion d'une convention de participation pour la couverture du risque prévoyance des agents à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2025,

Ainsi le CDG 71 et les organisations syndicales ont :

-Engagé le processus de négociation qui a abouti à un accord collectif départemental en date du 06/09/2024,

-Lancé une consultation au niveau départemental pour être en mesure de proposer aux employeurs publics territoriaux l'adhésion à une convention de participation et la souscription aux contrats d'assurance collectifs, de prévoyance complémentaire, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, adossés à celle-ci.

Cette mutualisation des risques, organisée au niveau départemental, permet de garantir aux personnels des employeurs publics territoriaux :

-L'accès à des garanties collectives sans considération notamment de l'âge, de l'état de santé, du sexe ou de la catégorie professionnelle,

-Un niveau de couverture adéquat en reposant sur les garanties les plus pertinentes compte tenu des besoins sociaux et des contraintes économiques des employeurs publics concernés,

-Le bénéfice de taux de cotisations négociés et maintenus pendant 3 ans.

M Le Maire précise qu'afin de pouvoir adhérer définitivement à ce dispositif de protection des agents, il convient de :

-Choisir un niveau de couverture à adhésion obligatoire pour l'ensemble des agents garantissant les risques incapacité temporaire de Travail et invalidité à hauteur de 90% ou 95% des revenus nets des agents (Traitement Brut indemnitaire, Nouvelle Bonification indiciaire et Régime indemnitaire),

-Définir la participation en tant qu'employeur, cette participation ne pouvant pas être inférieure à 50 % du montant de la cotisation acquittée par les agents au titre du régime de base à adhésion obligatoire retenu.

Décide à l'unanimité, d'adhérer à la convention de participation pour la couverture du risque prévoyance et au contrat collectif à adhésion obligatoire afférent au bénéfice de l'ensemble des agents de la commune de LUGNY, souscrire à la garantie de base à adhésion obligatoire à hauteur de 95 % du revenu net des agents en cas d'incapacité Temporaire de Travail ou d'invalidité à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2025, et de participer financièrement à la cotisation des agents à hauteur de 60%.

### **3) ADHESION AU CONTRAT COLLECTIF DE SANTE PROPOSE PAR LE CDG 71**

**Délibération n° 2024/085**

Dans le souci d'assurer une couverture santé de qualité aux agents à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le Conseil Municipal de LUGNY, par délibération n°2024/023 du 27 mars 2024, après avis du CST départemental du 30 janvier 2024, a donné mandat au Centre de Gestion de Saône et Loire, pour l'organisation, la conduite et l'animation du dialogue social au niveau départemental en vertu des dispositions de l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la Protection Sociale Complémentaire dans la Fonction Publique Territoriale, ainsi que pour la réalisation d'une mise en concurrence visant à la sélection d'un organisme d'assurance et la conclusion d'une convention de participation pour la couverture du risque Santé des agents à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ainsi, le Centre de Gestion a lancé une consultation au niveau départemental pour être en mesure de proposer aux employeurs publics territoriaux l'adhésion à une convention de participation et la souscription au contrat d'assurance collectif de complémentaire santé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Cette mutualisation des risques, organisée au niveau départemental, permet de garantir aux personnels des employeurs publics territoriaux :

- L'accès à des garanties collectives sans considération notamment de l'âge, de l'état de santé, du sexe ou de la catégorie professionnelle ;
- Un niveau de couverture adéquat reposant sur les garanties les plus pertinentes compte-tenu des besoins sociaux et des contraintes économiques des employeurs publics concernés ;
- Le bénéfice de taux de cotisations négociés et maintenus pendant 3 ans.

Le Maire de LUGNY précise qu'afin de pouvoir adhérer définitivement à ce dispositif de protection des agents, il convient de :

- Définir la participation en tant qu'employeur ; A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, la participation minimale de l'employeur ne pourra être inférieure à 50 % du montant de référence fixé à 30 € soit 15 € par agent et par mois.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'adhérer à la convention de participation pour la couverture du risque Santé et au contrat collectif à adhésion facultative afférent au bénéfice de l'ensemble des agents de la Commune de LUGNY, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 ; et de participer financièrement chaque mois à la cotisation des agents à hauteur de 35,00 €, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### **4) ADHESION AU CONTRAT GROUPE D'ASSURANCE STATUTAIRE 2026 - 2029 PAR LE CDG 71**

**Délibération n° 2024/086**

M Le Maire expose aux élus :

- L'opportunité pour la collectivité de pouvoir souscrire un ou plusieurs contrats d'assurance statutaire garantissant une partie des frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant le statut de ses agents ;
- L'opportunité de confier-au centre de gestion le soin d'organiser une procédure de mise en concurrence ; que le centre de gestion peut souscrire un tel contrat pour son compte, si les conditions obtenues donnent satisfaction à la collectivité.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité, de charger le centre de gestion de Saône et Loire :

- De lancer une procédure de marché public, en vue, le cas échéant, de souscrire pour son compte des contrats d'assurances auprès d'une entreprise d'assurance agréée, cette démarche peut être entreprise par plusieurs collectivités locales intéressées.

Ces contrats devront couvrir tout ou partie des risques suivants :

- Agents affiliés à la CNRACL : décès, congé pour invalidité temporaire imputable au service, maladie ordinaire et temps partiel pour raison thérapeutique sans lien avec un arrêt préalable, longue maladie et maladie de longue durée, maternité, paternité et accueil de l'enfant, temps partiel pour raison thérapeutique consécutif à un arrêt, mise en disponibilité d'office, infirmité de guerre, allocation d'invalidité temporaire.
- Agents affiliés IRCANTEC : congé pour invalidité imputable au service, maladie ordinaire, grave maladie, maternité, paternité et accueil de l'enfant.

Ces contrats devront également avoir les caractéristiques suivantes :

- Durée du contrat : 4 ans, à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2026.
- Régime du contrat : capitalisation.

La décision éventuelle d'adhérer aux contrats proposés fera l'objet d'une délibération ultérieure et de la signature d'une convention spécifique avec le centre de gestion de la Fonction publique Territoriale de Saône et Loire.

### **5) PROROGATION DU CONTRAT D'UN AGENT TECHNIQUE (FAUCHAGE ET DEBROUSSAILLAGE)**

**Délibération n° 2024/087**

M Le Maire Rappelle au conseil Municipal que l'article L.332-23 1° du code général de la fonction publique autorise le recrutement sur des emplois non permanents d'agents contractuels pour un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale de douze mois sur une période consécutive de dix-huit mois, renouvellement compris.

M Le Maire expose également au conseil municipal qu'il est nécessaire de prévoir un agent afin d'effectuer l'élagage des arbres, le fauchage des voies communales et de la forêt communale, le taillage des haies, des arbustes et des massifs.

Il propose donc de reconduire :

- A compter du 01 janvier 2025 un emploi non permanent sur le grade d'adjoint technique territorial dont la durée hebdomadaire de service est de 15h00 et de l'autoriser à recruter un agent contractuel pour une durée d'un mois, suite à un accroissement d'activité du service technique.

Puis,

- A compter du 15 avril 2025 un emploi non permanent sur le grade d'adjoint technique territorial dont la durée hebdomadaire de service est de 15h00 et de l'autoriser à recruter un agent contractuel pour une durée de huit mois et demi, suite à un accroissement d'activité du service technique.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

-Qu'à compter du 01 janvier 2025 un emploi non permanent sur le grade d'Adjoint Technique Territorial dont la durée hebdomadaire de service est de 15h 00 et d'autoriser le maire à recruter un agent contractuel pour une durée d'un mois, suite à un accroissement d'activité du service technique.

Puis,

-A compter du 15 avril 2025 un emploi non permanent sur le grade d'Adjoint Technique Territorial dont la durée hebdomadaire de service est de 15h00 et d'autoriser le Maire à recruter un agent contractuel pour une durée de huit mois et demi, suite à un accroissement d'activité du service technique.

Autorise en conséquence le Maire à signer tous documents afférant à ladite délibération.

Dit que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges sociales de l'agent non titulaires seront inscrits au budget 2025.

## **6) CONVENTION « ZACCORD CADRE » POUR LA VOIRIE**

**Délibération n° 2024/088**

Il convient de reconduire la convention concernant l'adhésion au groupement de commande marchés de services et de travaux de voirie.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité, de reconduire son adhésion au groupement de commandes concernant le recrutement d'un maître d'œuvre et la mise en place d'un accord cadre mono-attributaire qui sont destinés à satisfaire des besoins en matière de travaux de voirie entre les communes signataires.

Et accepte que la Commune de LUGNY soit coordinatrice du groupement.

## **7) REGLEMENT INTERIEUR DE LA CANTINE**

**Délibération n° 2024/089**

M Le Maire rappelle que le règlement intérieur pour la restauration scolaire doit être actualisé pour être au plus proche du fonctionnement des services municipaux.

Après lecture du projet de règlement intérieur proposé aux élus, et considérant la nécessité de formaliser et actualiser les conditions d'accès et d'utilisation à ces services dans le règlement intérieur, le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

-D'approuver le règlement intérieur pour le règlement scolaire comme lu.

-D'autoriser Mr Le Maire à signer ledit règlement ainsi modifié et tout document afférent

## **8) AVENANT CONVENTION FINANCIERE-BORNE DE RECHARGE VEHICULES ELECTRIQUES**

**Délibération n° 2024/090**

Considérant que l'assemblée délibérante du SYDESL a fait évoluer les conditions de la convention financière selon les modalités suivantes :

-Aucune modification quant aux participations financières d'installation et d'entretien annuel.

-Financement par le demandeur du retrait définitif ou du déplacement de la borne.

-Financement du remplacement de la borne, pour usure ou obsolescence, selon les mêmes conditions que le financement initial de la borne :

-80 % pour le SYDESL et 20 % pour la Commune si la borne remplacée est la première borne installée sur la Commune.

-100 % pour la Commune si la borne remplacée n'est pas la première borne installée.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

-D'approuver l'avenant 1 à la convention financière du SYDESL pour l'installation et la gestion des infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

-D'autoriser le Maire à signer l'avenant 1 à la convention financière et les actes y afférent.

## **9) REMBOURSEMENTS DE FRAIS**

**Délibération n° 2024/091**

CONSIDERANT les avances de frais suivantes :

-D'un montant de 96,25€ présentées par Mr le Maire pour l'achat de matériel en destination des décorations de Noël 2024.

-D'un montant de 22,80€ présentées par Mr le 1<sup>er</sup> adjoint pour l'achat d'alimentation pour le pot destiné à la cérémonie du 11/11/2024.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité le remboursement de ces dépenses sur justificatifs, les crédits étant inscrits au budget 2024.

## **10) AUDIT CAMPING ST PIERRE**

Avant l'exposé avec le diaporama au téléviseur, Mr GOURLAND demande s'il faut délibérer ou si c'est une information, M GALEA répond que l'on verra si on a besoin de délibérer ou pas, M ROUGEOT énonce les différents sujets qui seront abordés et répond également que l'on avisera ensuite s'il faut délibérer, qu'il faut gérer le plus urgent : la créance avec le SIVOM concernant l'assainissement et l'Agenda d'Accessibilité Programmé concernant l'accessibilité handicapé, il explique qu'une proposition de faire un état des lieux a été envoyée au locataire restée sans réponse. M GALEA explique qu'il n'a pas de nouvelles, qu'il y a eu

un état des lieux avant le 1<sup>er</sup> bail, M ROUGEOT répond oui, en 2016, et que l'état des lieux est une obligation avec toutes les transformations des établissements recevant du public et de l'accessibilité handicapé, avec le bloc sanitaire coupé en 2, il explique que le problème est que l'on avait un établissement recevant du public restaurant avec coin bar le « CAVEAU SAINT PIERRE », un commerce, et que l'on avait un camping municipal, donc un autre établissement, côte à côte. Que lors de la délibération de mise à bail on a parlé que du caveau, et qu'il pensait qu'il s'agissait d'un bail emphytéotique jusqu'en 2023, et qu'en fait c'est un bail commercial, il explique que pour un camping municipal il est possible de faire un bail emphytéotique mais qu'il est interdit de faire un bail commercial. Il explique que dans l'état des lieux c'était un jardin, que dans le bail c'est un jardin et qu'il n'y avait qu'un établissement recevant du public et qu'un commerce, c'était le caveau, et qu'il y a eu une ouverture dans le mur du restaurant et un mur fait dans le bloc sanitaire du camping pour utiliser une partie de celui-ci comme sanitaire PMR pour le restaurant, qu'en faisant cela avec le bloc sanitaire le camping a été désaffecté de fait, que pour redémarrer un camping il aurait fallu un permis d'aménager.

Le diaporama est lancé au téléviseur (documents ci-dessous)

Audit des propriétés communales louées à St PIERRE, 2<sup>ème</sup> partie, rapport expliqué par Mr ROUGEOT :

- 1<sup>er</sup> point, le bail locatif pour le caveau SAINT PIERRE du 21 janvier 2016 :

Après vérification aucun projet de bail n'est annexé à cette délibération.

Le type de bail n'est pas délibéré non plus, on ne sait pas si c'est un bail commercial ou emphytéotique.

ANNEXE 1

Délibération n° 2016 /005

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DE  
SAONE-ET-LOIRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LUGNY**

**SEANCE DU 21 JANVIER 2016**

L'an deux mil seize, le vingt-et-un janvier à 20 heures 30 minutes,  
Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la  
présidence de Monsieur Guy GALÉA, Maire.

CHEVALIER Christine	Présente	GOURLAND Philippe	Présent	MACEORIN Sylvain	Présent
DA EGSTA Cyrille	Présent	JACQUELIN Philippe	Présent	ROUGEOT François	Présent
FELIX Jacques	Présent	JACQUEBOUX Hubert	Présent	VINCENT Christèle	Présente
GALEA Guy	Présent	LAFARGE Catherine	Présente		
GIBAUD Martine	Présente	LALANNE Jean-Charles	Présent		

Date de Convocation :	15/01/2016	Membres en exercice =	13	Suffrage Pour =	13
Date d'affichage :	15/01/2016	Membres présents =	13	Contres =	0
Secrétaire de séance :	JE LALANNE	Suffrages exprimés =	13	Abstentions =	0

**OBJET : BAIL LOCATIF POUR LE CAVEAU SAINT PIERRE**

Le Maire présente l'avant-projet du bail locatif que se propose de consentir la commune à Monsieur DELBAERE Frédéric, suite à la reprise par la commune du caveau Saint Pierre. Il demande l'autorisation au conseil municipal de signer ce bail.

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE**

AUTORISE le Maire à procéder à toutes les démarches nécessaires pour aboutir à la signature de ce bail.

Certifié exécutoire compte tenu  
de la transmission en Préfecture  
le 23/01/2016  
et de la publication  
le 23/01/2016  
Le Maire, GUY GALÉA.

Fait à Lugny, les jours mois et an sus-dits  
Certifié conforme  
Le Maire,  
GUY GALÉA




-2ème point, extrait du bail commercial du 1<sup>er</sup> avril 2016 transmis pour la première fois au conseil municipal en 2023, pour rappel notre ancien camping était un service public sur domaine public, dans ce bail « le locataire remboursera au bailleur les taxes et redevances liées à l'usage des locaux loués ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ». M ROUGEOT explique que cet extrait est lié aux taxes d'assainissements par exemple.  
« Le changement d'état du locataire et de l'occupant, qu'il soit physique ou moral devra être notifié au bailleur.



## BAIL COMMERCIAL

*Les soussignés*

1. La Commune de LUGNY, en sa Mairie de LUGNY 71260, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Guy GALEA, dûment autorisé dans les termes des présentes par décision du Conseil Municipal de la Commune en date du 21 Janvier 2016, ci-annexé aux présentes -Annexe 1

Ci-après dénommé le *Bailleur*,

*D'une part,*

ET

2. Monsieur DELBAERE Frédéric

Ci-après dénommé le *Preneur*,

*D'autre part,*

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La commune de Lugny donne à bail à M. DELBAERE Frédéric qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

## I. DESIGNATION :

Un ensemble immobilier sis commune de Lugny comprenant une maison d'habitation, salle de restaurant, cuisine, sanitaires, dépendances, cour, jardin, attenant, tel que figurant au cadastre de la commune de Lugny Section G n° 517, 518, 519, 520 et 522, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage ci-annexé aux présentes, et désignations cadastrales délivrées par le service du Cadastre le 7 Mars 2016.

**Annexe 1 : plan et désignations cadastrales.**

Et ainsi que cet ensemble immobilier se situe et se comporte, le preneur déclarant parfaitement les connaître en tous ses avantages ou inconvénients.

## II. - ÉTAT DES LIEUX

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités. Un état des lieux dressé contradictoirement par Huissier de justice en autant d'exemplaires que de parties et se trouvera ci-annexé aux présentes - **Annexe 2**

## VII. - CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

### 1° Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 6000 euros net (six mille euros).

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

### 2° Paiement du loyer

Le loyer convenu, soit 6000 euros (six mille euros), sera payable par trimestre échu entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu le 30 juin 2016.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 3%.

### 3° Dépôt de garantie

Le preneur est dispensé d'un dépôt de garantie.

### 4° Impôts et taxes

Le locataire acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le locataire remboursera au bailleur :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures grevant les biens loués, et d'une façon générale, les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

- Article 3

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée «prorata temporis», pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

**XVIII. – DÉCLARATIONS FISCALES**

Le bailleur n'est pas assujéti à la TVA et le loyer est net de TVA.

**XIX. – CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE**

Article 1 -

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement, l'actuel preneur demeurant solidairement tenu de l'exécution du bail en toutes ces dispositions

Article 2-

En cas de décès du preneur, ses héritiers demeureront également tenus solidairement de l'exécution du bail dans ses clauses et conditions ; ils pourront toutefois résilier le bail au terme d'un délai de 6 mois, à compter du décès, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire.

A défaut, le bail se poursuivra jusqu'à son terme.

**XX. – VENTE DES LOCAUX LOUÉS**

- Exclusion du droit de préemption

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Ce texte n'ayant pas de caractère impératif, les parties conviennent d'en écarter l'application. En conséquence, le locataire ne bénéficiera d'aucun droit de préemption en cas de vente des locaux loués, sauf modification ultérieure de la réglementation dans l'hypothèse où le preneur disposerait, de droit, d'un droit de préemption.

M ROUGEOT explique qu'en 2018 il y a eu cession de bail de M DELBAERE à la société DF, de personne physique à personne morale, le conseil municipal aurait dû en être informé et nous aurions eu la possibilité de nous y opposer puisqu'il y avait eu des transformations effectuées, nous aurions pu demander un état des lieux et des régularisations, mais nous avons toujours cru que c'était M DELBAERE le locataire, il présente ensuite les vues aériennes de 2016 et 2017, et explique que le bloc sanitaire de l'ancien camping a été transformé en WC PMR pour le restaurant et autres usages avec mur de séparation, qu'un mur de séparation a été créé également afin de séparer le bar du restaurant, une aire de vidange pour camping-car a été créée, il précise que si l'on avait su, en 2018, nous aurions pu régulariser ces choses-là.



-3ème point, un extrait de la cession de droit au bail de 2018, qui a eu lieu sans information du conseil municipal compétent avec changement d'état de personne physique à personne morale, la société DF a remplacé M DELBAERE comme locataire, sans état des lieux connu par le conseil municipal malgré les transformations effectuées en 2016 et 2017.

Il est écrit dans cette cession de droit au bail « les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail », M ROUGEOT explique que nous avons constaté que ce n'était pas le cas, il lit également qu'un état des lieux doit être établi d'après le code du commerce lors de la conclusion d'une cession de droit au bail, que nous ne l'avons pas, nous devons donc en faire établir un par un commissaire de justice, ce qui est écrit dans la cession de droit au bail, que dans cette cession de droit au bail il est indiqué qu'une notification au bailleurs sans délai a été faite par le notaire, le conseil municipal n'en a pas été informé, (attestation du 12 février 2020 plus bas).

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,  
LE VINGT MARS  
A MONTARGIS (Loiret), 11 bis rue Girodet, au siège de l'office notarial,  
ci-après nommé,**

**Maître July DECHAMP-JOLIVET, notaire associé de la Société  
d'exercice libéral à responsabilité limitée «July DECHAMP-JOLIVET, notaire »,  
titulaire d'un office notarial à MONTARGIS, 11 bis rue Girodet,**

**A la requête des personnes ci-après nommées a reçu le présent acte  
contenant **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL**.**

#### **"CEDANT"**

**Monsieur Frédéric Gérard Joseph DELBAERE, gérant de société, demeurent  
à LUGNY (71260) 2 esplanade Eugène Blanc.  
Né à LILLE (59000) le 16 mai 1973.  
Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.**

#### **"CESSIONNAIRE"**

**La Société dénommée DF, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €,  
dont le siège est à LUGNY (71260), Place Eugène Blanc Cerveau Saint-Pierre,  
identifiée au SIREN sous le numéro 820377729 et immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de MACON.**

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

**- Monsieur Frédéric DELBAERE est présent à l'acte.**

**- La Société dénommée DF est représentée à l'acte par Madame Julie  
BARRAUX, collaboratrice du notaire soussigné, agissant en vertu des pouvoirs qui lui  
ont été conférés aux termes d'une délibération des associés en date du 19 mars  
2018 ci-annexée au présent acte.**

**Annexe n°1**

#### **OBSERVATIONS PRELIMINAIRES**

**Il est ici précisé que :**

**- le CEDANT désignera indifféremment le ou les cédants, sachant qu'en cas  
de pluralité de cédants il y aura solidarité entre eux ;  
- le CESSIONNAIRE désignera indifféremment le ou les cessionnaires,  
sachant qu'en cas de pluralité de cessionnaires, il y aura solidarité entre eux.**

#### **EXPOSE**

**Le CEDANT et le CESSIONNAIRE, préalablement à l'acte de cession de droit  
au bail commercial objet des présentes, ont exposé ce qui suit :**

**1° - Aux termes d'un acte sou seing privé en date à LUGNY du 1<sup>er</sup> avril 2016,  
actuellement en cours de publication au service de la publicité foncière de MACON,**

selon attestation de Maître BUISSON en date du 19 mars 2018, ci-annexée. **Annexe n°2**

La commune de LUGNY (71260), a loué par bail commercial au profit de Monsieur Frédéric DELBAERE,

Les bien suivants :

**DESIGNATION :**

Un ensemble immobilier sis commune de LUGNY (71260) comprenant une maison d'habitation, salle de restaurant, cuisine, sanitaires, dépendances, cour, jardin, attenant,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	517	2 Esp Eugène Blanc	00 ha 30 a 49 ca
G	518	2 Esp Eugène Blanc	00 ha 00 a 54 ca
G	519	2 Esp Eugène Blanc	00 ha 02 a 83 ca
G	520	2 Esp Eugène Blanc	00 ha 00 a 13 ca
G	522	Saint-Pierre	00 ha 80 a 43 ca

Total surface : 01 ha 14 a 42 ca

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail.

Un plan cadastral est ci-annexé. **Annexe n°3**

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir pris connaissance dudit bail préalablement à la signature des présentes, et en posséder une copie.

2° - Ce bail permet l'exercice du ou des activités suivantes : Restauration et exploitation de camping et de gîtes.

3° - La durée du bail a été fixée à 50 ans qui ont commencé à courir le 1er avril 2016, pour venir à expiration le 30 mars 2066.

4° - Le montant actuel du loyer de base annuel est de SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR) payable par trimestre échu entre les mains du bailleur.

Le premier paiement a eu lieu le 30 juin 2016.

Le loyer n'a pas été révisé à ce jour.

Il n'existe pas de dépôt de garantie.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle directement entre elles du règlement du prorata de loyers en cours.

5° - Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions et notamment sous celles suivantes littéralement rapportées :

«Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme, hormis un puits perdu dans la parcelle n°518 qui recueille les eaux pluviales des parcelles n°60 et 61, ainsi que le reconnaît le preneur qui s'engage à respecter ladite servitude.

(...)

Impôts et taxes

Le locataire acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts, contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

**Le locataire remboursera au bailleur :**

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures grevant les biens loués, et d'une façon générale, les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

(...)

### XXIII. - STATUE DE SAINT PIERRE

Sur la propriété louée, est placée une statue de Saint Pierre, ainsi qu'une plaque commémorative.

Dans les termes d'un acte de donation du ministère de Maître GUINOT en date du 3 Janvier 1964, il est stipulé au titre des conditions particulières l'obligation pour la Commune de Lugny, donateur :

"2. De conserver dans son emplacement actuel ou dans un nouvel emplacement adéquat, après réfection de l'immeuble donné la statue de Saint Pierre, et de l'entretien en bon état.

3. et d'apposer une plaque sur la maison donnée, plaque qui devra porter la mention suivante :

"Don de la famille BOUILLARD"

"En souvenir de Mesdames SELLERIER et BRANDON".

"1964"

Le preneur devra en conséquence respecter et faire respecter strictement lesdites conditions sous son entière responsabilité. »

6° - Les stipulations du bail relatives à la cession de bail sont ci-après littéralement rapportées :

« A. - Cession du bail

Le preneur pourra céder son bail à toutes personnes physique ou morale dans la succession des activités exercées et autorisées »

Un exemplaire dudit bail commercial demeurera annexé au présent acte.  
Annexe n°4

Le CESSIONNAIRE déclare en avoir parfait connaissance et dispense le notaire soussigné de le développer plus amplement aux présentes.

Le CEDANT déclare :

- qu'il est actuellement à jour du paiement de ses loyers et des charges lui incombant,
- qu'il a jusqu'à ce jour exécuté scrupuleusement les obligations lui incombant envers le BAILLEUR, et qu'il n'est pas à sa connaissance que ce dernier soit en mesure d'exercer à son encontre un quelconque recours.

Il est convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au CEDANT, à l'encontre duquel le CESSIONNAIRE pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

### **2° - Etat des lieux**

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

### **3° - Contrats d'abonnements**

Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle des contrats souscrits par le CEDANT relativement aux locaux, objet de la présente cession, pour toutes assurances et tous services. Il s'engage à maintenir assurés les locaux.

### **4° - Frais et honoraires**

Le CESSIONNAIRE paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, ainsi que le coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil s'il n'intervient pas aux présentes.

### **5° - Restitution des lieux - Fin de bail**

Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au BAILLEUR dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail, et de tout état des lieux qui aurait pu être dressé.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE**

### **AMIANTE**

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble loué par bail de manière à n'apporter aucune nuisance au CESSIONNAIRE, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le CESSIONNAIRE devra supporter sans indemnité.

Un exemplaire du rapport de recherche d'amiante en date du 18 février 2016 est ci-annexé. *Annexe n°5*

### **TERMITES**

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites :

- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodaco.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.  
*Annexe n°7*

#### **ENGAGEMENT DIRECT DU CESSIONNAIRE**

Le CESSIONNAIRE s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le CEDANT ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le CESSIONNAIRE vis à vis du BAILLEUR.

#### **INSCRIPTION - ENGAGEMENT DU CEDANT**

Le CEDANT déclare :

Que le fonds est grevé de deux privilèges de la sécurité sociale pour la somme totale de 3.512,50 € ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 15 mars 2018 annexé. *Annexe n°8*

Le CEDANT s'oblige à rapporter la mainlevée desdites inscriptions au plus tard dans les 15 jours des présentes.

Un autre état sera demandé par le notaire soussigné dans un délai d'un mois des présentes.

Au cas où cet état en révélerait, le CEDANT s'engage à faire le nécessaire pour qu'il en soit rapporté quittance et mainlevée de celles-ci dans les meilleurs délais.

#### **DISPENSE DE CONSTITUTION DE SEQUESTRE**

Le CESSIONNAIRE dispense le notaire d'affecter tout ou partie du prix spécialement à titre de gage et nantissement.

#### **NOTIFICATION AU BAILLEUR**

La présente cession sera notifiée au BAILLEUR par les soins du notaire soussigné, en application des dispositions de l'article 1327-1 du Code civil afin qu'elle lui soit opposable, et ce sans délai aux frais du CESSIONNAIRE, avec une copie exécutoire par extrait.

#### **OBLIGATION DE SOLIDARITE**

Le CEDANT demeurera garant solidaire de son CESSIONNAIRE pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession.

#### **IMMATRICULATION**

Le notaire soussigné a informé le CESSIONNAIRE de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

En cas de colitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.



COMMUNE  
DE  
LUGNY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE SAÛNE ET LOIRE

Je soussigné Guy GALEA, agissant en qualité de Maire de la commune de LUGNY (Saône-et-Loire), rappelle que, dans le bail commercial signé entre la mairie et Monsieur Frédéric DELBAERE le 1<sup>er</sup> avril 2016, il a notamment été stipulé ce qui suit :

*« A. – Cession du bail*

*Le preneur pourra céder son bail à toutes personnes physiques ou morales dans la succession des activités exercées et autorisées ».*

Je certifie et atteste que :

- La cession de droit au bail par Monsieur DELBAERE au profit de la SAS DF suivant acte reçu par Maître Julie DECHAMP-JOLIVET, Notaire à MONTARGIS (Loiret), le 20 Mars 2018 m'a été régulièrement notifiée,
- Avoir pu vérifier préalablement à la cession la solvabilité de la SAS DF et avoir validé celle-ci,
- Renonce à demander la nullité du bail de ce chef,
- Le projet de cession de bail par la SASU DF au profit de la société dénommée SAS LES VOILES DE LAIVES m'a été soumis préalablement,
- Avoir pu vérifier la solvabilité de la SAS LES VOILES DE LAIVES et avoir validé celle-ci préalablement à la régularisation des actes.
- Agréer toutes ces opérations en tant que de besoin.

En foi de quoi j'ai délivré le présent courrier pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à Lugny, le 12 février 2020

Le Maire  
Guy GALEA



Place du Pâquier - 71260 LUGNY  
Tél. : 03.85.32.29.91 - Fax : 03.85.32.17.35 Email : mairie-lugny@wanadoo.fr

4<sup>ème</sup> point, une vue aérienne d'août 2018 avec un extrait d'article du JSL qui explique l'installation de 29 mobiles homes avec un partenariat avec la société TG grand large pour une ouverture en avril 2018 du camping « les voiles de LUGNY » avec création de réseaux enterrés, avec les taxes correspondantes (extrait de PV SIVOM), M ROUGEOT précise qu'il y a eu cession de droit au bail en mars et ouverture du camping en avril. Fin 2021 l'état de la dette due au SIVOM par la société TG grand large était de 43499€ sur les 58000€ de taxes pour les 29 mobiles homes installés (2000€ par raccordement nouveau). La dette est pour 6 communes, nous ne connaissons pas le montant actuel de cette dette, cette société n'est pas notre locataire, ni notre sous locataire, cette dette étant liée au bien que nous louons, est normalement due par le locataire, si nous avions eu le bail de 2018 nous aurions pu faire payer à la SAS DF cette dette, cette dette normalement aurait dû être payée. Comment recouvrer cette créance ? Il est joint également le jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire de la société TG grand large du 26/03/2024, le budget du SIVOM pour 2025 risque de perdre cette créance.



Lugny - Société

## En avril 2018, le camping ouvrait ses douze premiers mobil-homes

Temps de lecture : 2 min

À LIRE PLUS TARD



En avril 2018, le camping accueillait ses premiers travailleurs détachés dans 12 bungalows. Photo Fernand RIBEIRO

Publié le 3 févr. 2019 à 05:00

8 400 m<sup>2</sup> de terrain. Frédéric Delbaere, qui a passé un partenariat économique avec la société de camping TG Grand large à Décines dans le Lyonnais, est à la tête du camping baptisé *Les Voiles de Lugny*. Pour le gérant, cette activité hors saison est primordiale pour assurer l'avenir et la pérennité du site. Les débuts sont prometteurs et Frédéric Delbaere ne manque pas de projets pour impulser une nouvelle dynamique au camping.

**Aujourd'hui leur nombre a doublé**



« Depuis l'ouverture du camping en avril 2018, l'offre a créé la demande et je me suis donc adapté en conséquence », explique Frédéric Delbaere qui, depuis la mise en place du projet, n'a guère eu le temps de chômer. Pour preuve, 14 nouveaux mobil-homes ont depuis été installés au cœur des 8 400 m<sup>2</sup> de terrain du camping qui, très vite, va être entièrement clôturé et arboré à ses extrémités. Ce qui porte à 26 le nombre de structures mobiles existantes. Et le gérant des lieux ne compte pas s'arrêter en si bon chemin. « À terme, il devrait y avoir 35 mobil-homes dans le camping », avance-t-il.

**Prêt pour la saison estivale**

Après les travaux d'assainissement et de voirie, puis l'installation d'une terrasse en bois devant chaque entrée de mobil-home, un aménagement pour garer sa voiture va

SIVOM À LA CARTE DU MÂCONNAIS

N° 679 - RD 906

La Croisée

71260 FLEURVILLE

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 16 DÉCEMBRE 2021**

Vocation Assainissement

Membres en exercice : 12	L'an deux mil vingt et un, le jeudi seize décembre dix-huit heures trente minutes, à Fleurville, le Comité Syndical du SIVOM à la carte du Mâconnais, vocation Assainissement, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur BARRAUD Robert, Président.
Membre présents : 9	
Membres votants : 11	
Date convocation : 09/12/2021	

**Membres présents :** SANGOY Guillaume, LETOURNEAU Claude, MOLLARD Gilles, RATTEZ Karine, CHAPUIS Armelle, GALEA Guy, BORNUIAT Sébastien, GUILLOT Olivier, BARRAUD Robert

**Sont excusés :** CHEVALIER Christine (pouvoir donné à M. GALEA), VERGNAUD Thierry (pouvoir donné à M. Barraud)

**Sont absents :** MAISONNIAL Rémy

4) **Décision Modificative n°1**

Considérant la nécessité budgétaire d'ajuster les crédits afin de provisionner la dépréciation de créances pour un montant de 6525 €, le comité syndical décide d'effectuer les virements de crédits suivants :

**FONCTIONNEMENT DEPENSES**

Chapitre	Article	Nature	Montant
011	61523	Entretien et réparations	-6 525.00 €
68	6817	Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	+6 525.00 €
TOTAL			6 525.00 €

La séance est levée à 19h30.

*Trésorerie*

TG Grand Large -  
43 h 59 doit -

14 500 payé -

provisionner perte  
risque

Le Président,  
Robert BARRAUD



de ne pas être payé -

**Annonce n° 2308 du BODACC A n° 20240073 publié le  
12/04/2024**

**JUGEMENT D'OUVERTURE**

Publié le 12/04/2024

Avis initial

**Annonce déposée au :** Greffe du Tribunal de Commerce de Vienne

**Référence de publication :** Bodacc A n° 20240073 du 12/04/2024,  
annonce n° 2308

**Date :** 26 mars 2024

**Nature :** Jugement d'ouverture de liquidation judiciaire

**N° RCS :** 538 390 428 RCS Vienne

**Dénomination :** TG GRAND LARGE

**Forme juridique :** Société à Responsabilité Limitée

**Activité :** exploitation de tout camping et terrain de jeux

**Adresse du siège social :** 1 route des Îles 38550 Saint-Maurice-l'Exil

**Complément Jugement :** Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 31 janvier 2024, désignant liquidateur Selarl Alliance Mj Représentée par Maîtres Cédric Cuinet et Véronique Pey-Harvey 1 rue du Musée 38200 Vienne. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur judiciaire ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la présente publication.

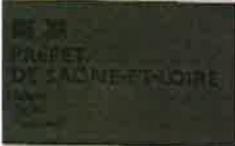
Télécharger le témoin de publication de l'annonce n° 2308 du BODACC A n° 20240073 du 12/04/2024 - Format PDF - inférieur à 500 KO [↗](#)

Voir la fiche de l'entreprise TG GRAND LARGE sur Infogreffe [↗](#)

5<sup>ème</sup> point, l'Agenda d'Accessibilité programmé, fait en 2015, dans l'attestation jointe de 2023 il est indiqué que les sanitaires du camping et du restaurant sont conformes aux règles d'accessibilité sans état des lieux connus par le conseil municipal. M ROUGEOT indique qu'ils sont montés voir le matin même et que les sanitaires camping étaient fermés avec le camping ouvert, que la responsabilité de l'ADAP incombe à la commune, que le camping municipal est toujours actif au répertoire SIRENE, qu'il s'interroge et qu'il faudra vérifier, qu'en préfecture ils peuvent penser qu'il y a toujours un camping municipal ouvert avec des sanitaires aux normes.

Il est joint le diagnostic accessibilité handicapé pour mettre aux normes le bloc sanitaire avec un coût de 22340€, avec la création d'une place PMR, un cheminement, un WC et une douche accessible, qu'en est il de l'attestation en préfecture ?

dat  
02/08/23



### Situation de votre Ad'AP

Commune de Lugny, Ad'AP n°071.267.

si une information pour un ERP est absente, incorrecte ou incomplète :

- 1) Indiquer ici la dénomination de l'établissement recevant du public (ERP).
  - 2) Indiquer ici l'adresse de l'ERP considéré.
  - 3) Indiquer ici la catégorie de l'ERP (attribuée par le SDIS).
  - 4) Indiquer ici, le cas échéant, le numéro de la demande d'autorisation de travaux (AT) de mise en conformité concernant l'ERP.
  - 5) Indiquer ici la date de passage en SCDA de cette demande d'AT.
  - 6) Indiquer ici si l'ERP a été mis en conformité aux règles d'accessibilité.
  - 7) Dans le cas où l'ERP n'est pas encore conforme aux règles d'accessibilité, indiquer ici la date prévisionnelle de fin des travaux de mise en conformité.
- Avant tous travaux, une demande d'autorisation de travaux est nécessaire. Si besoin d'accompagnement pour celle-ci, nous vous contacterons par votre service instructeur des autorisations au titre de l'urbanisme.

De manière générale, ajoutez ou rayez dans le tableau toute information qui vous semble pertinente.

(1) ERP	(2) Adresse	(3) Catégorie (1 à 5)	(4) n°AT	(5) Date AT	(6) Conformité aux règles d'accessibilité	(7) Date prévisionnelle de mise en conformité
école Marcel Pagnol	Rue de l'Abreuvoir	5			OUI	
étude notariale	Rue de l'Abreuvoir	5			OUI	
la poste	Rue de la Folie	5			OUI	
sanitaires camping	Site St Pierre	5			OUI	
vestiaires de foot « La folie »	Rue de la Folie	5			OUI	
vestiaires de foot « St Pierre »	Site St Pierre	5			OUI	
Restaurant St Pierre	Site St Pierre	5			OUI	
Salle des fêtes	Place des Halles	4			OUI	
Eglise	Rue de l'Abreuvoir	4			OUI	

Fait à Lugny  
Le 10/08/2023

Le Maire,  
G. GALEA



APAVE SUDEUROPE  
MACON  
95, rue Pouilly Loché  
71000 MACON  
Tél. : 03 85 32 65 12 - Fax : 03 85 32 65 13  
Mail : maamar.djafir@apave.com

SANITAIRES COMPING  
71280 - LUGNY  
Tél : 06 89 13 83 61 - Fax :  
Mail : adjointdelugny@orange.fr  
Date d'intervention : 23.07.2015

DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE HANDICAPES



Accompagné par : M. ROUGEOT

Intervenant :  
Maamar DJAFER

Signature :



DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE HANDICAPES

Aff. n° : 310209000  
Rap. n° : 06  
Date : 26/07/2015  
Page : 3/10

1. SYNTHÈSE DES RESULTATS

1.1 Estimation financière

Total en € H.T : **22 340,00**

FICHE	MONTANT en € HT
Stationnement	5 050,00
Sanitaires	10 810,00
Douches	6 480,00

Stationnement		Fiche constat N° 001													
<b>Création d'une place PMR</b>															
<b>CONSTATS</b> L'emplacement des places de stationnement est inexistant L'emplacement de la place de stationnement n'est pas correctement signalé depuis la limite de propriété La place adaptée n'est pas reliée au bâtiment par un cheminement accessible La place adaptée n'est pas signalée															
<b>PRECONISATIONS</b> Aménager une place de stationnement adapté près de l'entrée du bâtiment Mettre en place une signalisation verticale Mettre en place un repérage tactile et visuel du cheminement extérieur Rendre le revêtement de sol non meuble Renforcer ou mettre en place un éclairage extérieur Peindre au sol		<b>COÛT</b> <table border="1"> <tr><td>Aménager une place de stationnement adapté près de l'entrée du bâtiment</td><td>1 050,00</td></tr> <tr><td>Mettre en place une signalisation verticale</td><td>480,00</td></tr> <tr><td>Mettre en place un repérage tactile et visuel du cheminement extérieur</td><td>500,00</td></tr> <tr><td>Rendre le revêtement de sol non meuble</td><td>2 100,00</td></tr> <tr><td>Renforcer ou mettre en place un éclairage extérieur</td><td>320,00</td></tr> <tr><td>Peindre au sol</td><td>600,00</td></tr> </table>		Aménager une place de stationnement adapté près de l'entrée du bâtiment	1 050,00	Mettre en place une signalisation verticale	480,00	Mettre en place un repérage tactile et visuel du cheminement extérieur	500,00	Rendre le revêtement de sol non meuble	2 100,00	Renforcer ou mettre en place un éclairage extérieur	320,00	Peindre au sol	600,00
Aménager une place de stationnement adapté près de l'entrée du bâtiment	1 050,00														
Mettre en place une signalisation verticale	480,00														
Mettre en place un repérage tactile et visuel du cheminement extérieur	500,00														
Rendre le revêtement de sol non meuble	2 100,00														
Renforcer ou mettre en place un éclairage extérieur	320,00														
Peindre au sol	600,00														

Sanitaires		Fiche constat N° 002																					
<b>Création d'un WC PMR</b>																							
<b>CONSTATS</b> Il n'y a pas de sanitaire accessible Le sanitaire accessible, n'est pas signalé Le lavabo de l'espace sanitaire n'est pas à la bonne hauteur Il n'existe pas d'espace de rotation dans le sanitaire ou en extérieur, devant la porte Il n'existe pas de dispositif pour refermer la porte derrière soi Il n'existe pas d'espace d'usage latéral à la cuvette Il n'existe pas de lave main dans le sanitaire adapté Il n'existe pas de barre d'appui dans le sanitaire La cuvette n'est pas à la bonne hauteur La largeur de la porte est inférieure à 0,80 m																							
<b>PRECONISATIONS</b> Regrouper deux sanitaires existants pour en faire un adapté Signaler le sanitaire adapté par un pictogramme Déplacer le lavabo afin qu'il respecte les caractéristiques dimensionnelles d'accessibilité Aménager un espace de rotation à l'extérieur, devant ou à défaut à proximité de la porte du sanitaire Mettre en place un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi Modifier l'agencement du sanitaire pour aménager un espace d'usage près de la cuvette Mettre en place un lave main à l'intérieur du sanitaire adapté Mettre en place une barre d'appui Changer la cuvette de toilette aménagée afin de respecter les dimensions réglementaires Changer la porte par un bloc porte de 0,80 m		<b>COÛT</b> <table border="1"> <tr><td>Regrouper deux sanitaires existants pour en faire un adapté</td><td>2 420,00</td></tr> <tr><td>Signaler le sanitaire adapté par un pictogramme</td><td>2 420,00</td></tr> <tr><td>Déplacer le lavabo afin qu'il respecte les caractéristiques dimensionnelles d'accessibilité</td><td>590,00</td></tr> <tr><td>Aménager un espace de rotation à l'extérieur, devant ou à défaut à proximité de la porte du sanitaire</td><td>1 260,00</td></tr> <tr><td>Mettre en place un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi</td><td>90,00</td></tr> <tr><td>Modifier l'agencement du sanitaire pour aménager un espace d'usage près de la cuvette</td><td>920,00</td></tr> <tr><td>Mettre en place un lave main à l'intérieur du sanitaire adapté</td><td>540,00</td></tr> <tr><td>Mettre en place une barre d'appui</td><td>90,00</td></tr> <tr><td>Changer la cuvette de toilette aménagée afin de respecter les dimensions réglementaires</td><td>1 250,00</td></tr> <tr><td>Changer la porte par un bloc porte de 0,80 m</td><td>1 230,00</td></tr> </table>		Regrouper deux sanitaires existants pour en faire un adapté	2 420,00	Signaler le sanitaire adapté par un pictogramme	2 420,00	Déplacer le lavabo afin qu'il respecte les caractéristiques dimensionnelles d'accessibilité	590,00	Aménager un espace de rotation à l'extérieur, devant ou à défaut à proximité de la porte du sanitaire	1 260,00	Mettre en place un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi	90,00	Modifier l'agencement du sanitaire pour aménager un espace d'usage près de la cuvette	920,00	Mettre en place un lave main à l'intérieur du sanitaire adapté	540,00	Mettre en place une barre d'appui	90,00	Changer la cuvette de toilette aménagée afin de respecter les dimensions réglementaires	1 250,00	Changer la porte par un bloc porte de 0,80 m	1 230,00
Regrouper deux sanitaires existants pour en faire un adapté	2 420,00																						
Signaler le sanitaire adapté par un pictogramme	2 420,00																						
Déplacer le lavabo afin qu'il respecte les caractéristiques dimensionnelles d'accessibilité	590,00																						
Aménager un espace de rotation à l'extérieur, devant ou à défaut à proximité de la porte du sanitaire	1 260,00																						
Mettre en place un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi	90,00																						
Modifier l'agencement du sanitaire pour aménager un espace d'usage près de la cuvette	920,00																						
Mettre en place un lave main à l'intérieur du sanitaire adapté	540,00																						
Mettre en place une barre d'appui	90,00																						
Changer la cuvette de toilette aménagée afin de respecter les dimensions réglementaires	1 250,00																						
Changer la porte par un bloc porte de 0,80 m	1 230,00																						

Sanitaires

Fiche constat N°

002

## Création d'un WC PMR


**CONSTATS**

Il n'y a pas de sanitaire accessible  
 Le sanitaire accessible, n'est pas signalé  
 Le lavabo de l'espace sanitaire n'est pas à la bonne hauteur  
 Il n'existe pas d'espace de rotation dans le sanitaire ou en extérieur, devant la porte  
 Il n'existe pas de dispositif pour refermer la porte derrière soi  
 Il n'existe pas d'espace d'usage latéral à la cuvette  
 Il n'existe pas de lave main dans le sanitaire adapté  
 Il n'existe pas de barre d'appui dans le sanitaire  
 La cuvette n'est pas à la bonne hauteur  
 La largeur de la porte est inférieure à 0,80 m


**PRECONISATIONS**

Regrouper deux sanitaires existants pour en faire un adapté  
 Signaler le sanitaire adapté par un pictogramme  
 Déplacer le lavabo afin qu'il respecte les caractéristiques dimensionnelles d'accessibilité  
 Aménager un espace de rotation à l'extérieur, devant ou à défaut à proximité de la porte du sanitaire  
 Mettre en place un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi  
 Modifier l'agencement du sanitaire pour aménager un espace d'usage près de la cuvette  
 Mettre en place un lave main à l'intérieur du sanitaire adapté  
 Mettre en place une barre d'appui  
 Changer la cuvette de toilette aménagée afin de respecter les dimensions réglementaires  
 Changer la porte par un bloc porte de 0,80 m

**COUT**

Regrouper deux sanitaires existants pour en faire un adapté	2 420,00
Signaler le sanitaire adapté par un pictogramme	2 420,00
Déplacer le lavabo afin qu'il respecte les caractéristiques dimensionnelles d'accessibilité	590,00
Aménager un espace de rotation à l'extérieur, devant ou à défaut à proximité de la porte du sanitaire	1 260,00
Mettre en place un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi	90,00
Modifier l'agencement du sanitaire pour aménager un espace d'usage près de la cuvette	920,00
Mettre en place un lave main à l'intérieur du sanitaire adapté	540,00
Mettre en place une barre d'appui	90,00
Changer la cuvette de toilette aménagée afin de respecter les dimensions réglementaires	1 250,00
Changer la porte par un bloc porte de 0,80 m	1 230,00



Douches

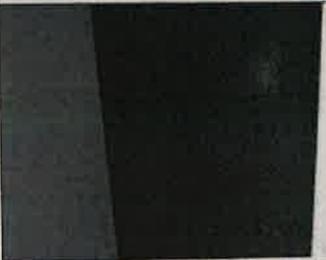
Fiche constat N°

003

## Création d'une douche accessible


**CONSTATS**

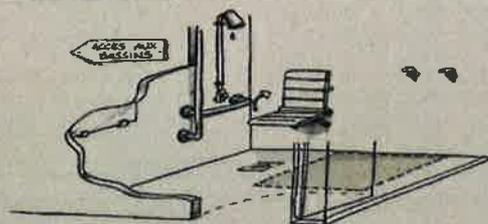
Il n'y a pas de douche accessible  
 Il n'existe pas d'équipement permettant de s'asseoir dans la douche  
 Il n'existe pas d'espace d'usage latéral à l'équipement permettant de s'asseoir  
 Il n'existe pas d'équipement permettant de disposer d'un appui en position "debout" dans la douche  
 Il n'existe pas de dispositif pour refermer la porte derrière soi  
 La largeur de la porte est inférieure à 0,80 m  
 Absence d'éléments d'information et de signalisation


**PRECONISATIONS**

Regrouper deux douches existantes pour en faire une adaptée  
 Installer un équipement permettant de s'asseoir dans la douche adaptée  
 Aménager un espace d'usage latéral à l'équipement permettant de s'asseoir dans la douche  
 Installer un équipement permettant de disposer d'un appui en position "debout" dans la douche adaptée  
 Mettre en place un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi  
 Changer la porte par un bloc porte de 0,80 m  
 Mettre en place une signalétique adaptée

**COUT**

Regrouper deux douches existantes pour en faire une adaptée	3 860,00
Installer un équipement permettant de s'asseoir dans la douche adaptée	200,00
Aménager un espace d'usage latéral à l'équipement permettant de s'asseoir dans la douche	920,00
Installer un équipement permettant de disposer d'un appui en position "debout" dans la douche adaptée	90,00
Mettre en place un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi	90,00
Changer la porte par un bloc porte de 0,80 m	1 230,00
Mettre en place une signalétique adaptée	90,00



Un débat s'ensuit :

Le Maire dit que l'on peut les obliger à régulariser.

M DEAL indique que la mairie peut envoyer une lettre recommandée à tous les locataires pour établir un état des lieux contradictoire en présence du Maire et des auditeurs.

M DEAL demande que l'on sache le montant de la dette due au SIVOM, Mr le Maire accepte de donner délégation aux auditeurs pour échanger avec le SIVOM.

Mme LORENZINI s'inquiète du paiement de cette dette, et pourquoi ils ont tout pouvoir, M le Maire dit que c'est dans le bail, M GOURLAND dit que l'on a fait trop confiance, M ROUGEOT dit qu'il y a deux choses différentes, que pour ce qui concerne la location d'une propriété communale supérieure à 12 ans, c'est de la compétence du conseil municipal, que le Maire n'a pas la délégation, qu'il y a aussi les polices spéciales concernant l'urbanisme et les établissements recevant du public effectuées par le Maire, que s'il y a défaut d'autorisation d'urbanisme, ou modification d'établissement recevant du public sans autorisation, il peut y avoir un PV dressé, une mise en demeure, une fermeture... s'en suit un débat sur l'ADAP et le bloc sanitaire non conforme.

M DEAL dit que c'est important de leur envoyer un recommandé, que l'on monte tous les 3 faire cet état des lieux, Le Maire dit de faire le recommandé.

M DEAL demande la création d'une commission pour résoudre les problèmes de ce bail de 50 années, qui est de la compétence du conseil municipal, le Maire dit que l'on peut le faire.

Le Maire demande les besoins des auditeurs, Mr DEAL parle des recommandés pour l'état des lieux, le Maire est d'accord pour les signer, et de donner délégation pour un début d'audit auprès du SIVOM.

Mme LORENZINI trouve intéressant et complexe les infos transmises et qu'il y avait beaucoup de travail pour le faire, elle précise qu'elle n'a plus envie de monter observer la vue car il y a beaucoup de déchets abandonnés, que c'est dommage, Le maire la rejoint en disant que le conseil municipal a constaté qu'on s'est fait avoir là-haut, qu'il avait envoyé un recommandé pour régularisation.

Mme LORENZINI dit que tout le monde doit respecter la loi, et qu'il faut les autorisations d'urbanisme obligatoires, M ROUGEOT reparle du bloc sanitaire.

Le Maire demande à M ROUGEOT son but, il répond qu'il y a eu la 1<sup>ère</sup> phase, la situation globale la dernière fois, la 2<sup>ème</sup> phase des choses urgentes, l'accessibilité PMR et la dette au SIVOM, la 3<sup>ème</sup> phase, est-ce que l'on aura l'état des lieux ? aura-t-on la création de la commission ? Le maire dit qu'il accompagnera automatiquement la commission.

M ROUGEOT explique qu'il faut une mise en conformité, Mr JEANDIN dit qu'il faut déjà être aux normes au niveau du sanitaire camping pour avoir le permis. Mme LORENZINI dit qu'il faut une mise aux normes pour tout le reste et après on verra, le Maire précise qu'il y a un permis de construire pour le restaurant et d'aménager pour le camping préparé par le même architecte, en attente, que tout est bloqué pour l'instant.

M ROUGEOT dit qu'il n'y a qu'un contrat de location avec un état des lieux pour l'ensemble, qu'il faut une conformité de l'ensemble avant d'en rajouter.

M GOURLAND dit que le locataire avait promis devant le conseil qu'il allait régulariser, que l'on attend toujours, que le site avait été déprécié, qu'il faut avancer.

---

## QUESTIONS DIVERSES :

- 1) Lecture de la lettre d'une administrée au conseillers municipaux :

Mesdames et messieurs les conseillers municipaux,

J'ai demandé à monsieur François Rougeot de donner lecture de cette lettre lors de ce présent conseil municipal afin de vous donner quelques éléments d'information concernant la vente par la commune de la parcelle de bois cadastrée Section G n°556.

J'ai adressé un courrier à madame la notaire, réceptionné à son cabinet le 10 octobre 2024, dont voici la teneur :

« Maître,

Suite à votre courrier du 26 septembre 2024, j'ai bien pris note que le conseil municipal n'a pas retenu ma proposition d'acquisition de la parcelle de bois cadastrée Section G n°556 et a accordé cette vente à un autre propriétaire ayant usé de son droit de préférence.

Je souhaite vous faire part de mes interrogations concernant le déroulement de cette procédure.

En effet, par votre courrier recommandé daté du 2 juillet 2024, vous m'informiez de la vente de la parcelle mentionnée et de la possibilité d'exercer mon droit de préférence, à condition de répondre dans un délai de deux mois, soit au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2024.

J'ai adressé un courrier recommandé, daté du 25 août 2024, exprimant mon souhait de bénéficier de ce droit. Ce courrier a été déposé à la poste le 26 août 2024 et a été distribué à votre étude le mercredi 28 août 2024, comme l'indique l'avis de réception. Ainsi, selon le circuit du facteur, vous avez certainement réceptionné ma demande le matin même du 28 août 2024.

Je tiens à exprimer ma surprise quant à la visite inattendue et inopinée du maire de la commune et son adjoint (acheteur initial du terrain cité ci-dessus) à mon domicile le mercredi 28 août 2024 vers 16h, pour me demander de retirer ma demande de droit de préférence. Bien que je ne puisse les recevoir à ce moment-là en raison de mes obligations professionnelles, et face à leur insistance, j'ai accepté une rencontre le lendemain (jeudi 29 août 2024) à 17h. Lors de cet échange, je leur ai clairement indiqué que je ne reviendrais pas sur ma décision.

En contactant téléphoniquement votre étude lors de la semaine 38, j'ai découvert l'existence d'un autre propriétaire ayant également manifesté son souhait d'exercer son droit de préférence.

D'un point de vue déontologique, je m'interroge sur ce manque de retenu de votre part en informant la mairie dès réception, le 28 août 2024, de ma proposition de bénéficier de mon droit de préférence sans attendre la fin du processus de consultation dont la date limite était le 1<sup>er</sup> septembre 2024. En effet, seulement à cette échéance, vous auriez pu transmettre en une seule fois l'ensemble des propositions d'user des droits de préférence des propriétaires entourant la parcelle à vendre.

De plus, je m'interroge sur la démarche du second propriétaire : a-t-il également été sollicité par le maire et son adjoint pour le dissuader d'acquiescer la parcelle, ou sa demande a-t-elle été formulée après la mienne ?

Je m'interroge aussi du manque de transparence de votre part sur le fait qu'au terme de la consultation, il n'y a pas eu une information de l'existence d'un deuxième propriétaire intéressé par la parcelle et nécessitant une décision du conseil municipal pour désigner l'acquéreur final.

Enfin, la visite du maire et de son adjoint pour me convaincre de retirer ma demande soulève également des questions sur l'éthique de cette procédure.

Je sollicite donc un rendez-vous avec vous afin de clarifier ces points concernant la consultation des propriétaires contigus à la parcelle mise en vente.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées. »

A ce jour, au bout de deux mois, madame la notaire n'ayant pas daigné répondre à ma demande de rendez-vous, je rends donc la teneur de ce courrier publique.

De plus, lors de la délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2024, je m'interroge si vous avez eu l'ensemble des éléments nécessaires pour prendre une décision éclairée. En effet, monsieur Margarit (nom mentionné dans le procès-verbal du conseil municipal) est propriétaire de la parcelle BND G n°53 dont cette dernière est joignante à la parcelle G n°556. Or, il s'agit d'un « Bien Non Délimité » dont la définition, précisée par l'administration fiscale, est la suivante :

« Un bien non délimité est un ensemble de propriétés juridiquement indépendantes, ne relevant ni du régime de la copropriété, ni de celui de l'indivision, que les différents propriétaires n'ont pas pu délimiter lors de la confection ou de la rénovation de leur cadastre. Faute de délimitation contradictoire, aucune limite ne peut être portée sur le plan cadastral. Il en résulte une parcelle unique représentant le contour de l'ensemble des propriétés contiguës et les propriétaires y ont des droits non indivis, chacun disposant de son lot et de sa surface sans pouvoir connaître la limite de leur lot. »

Ainsi, dans ce type de biens, les limites périmétriques de l'ensemble sont connues mais pas la position des différentes propriétés entre elles à l'intérieur du périmètre du BND.

La parcelle BND G n°53 recense actuellement 4 propriétaires, dont un des propriétaires est décédé avec 3 héritiers.

Plusieurs questions se posent donc sur la validité du droit de préférence de monsieur Margarit, notamment, du fait qu'il n'y a aucune certitude que le lot de monsieur Margarit soit réellement contigu à la parcelle G n°556.

En effet, la réponse du ministère de l'agriculture à une question écrite posée par un député (question n° 816 publiée au JO le 15 octobre 2024 et réponse publiée au JO le 26 novembre 2024) stipule que « le critère de contiguïté de la propriété de l'acquéreur est donc nécessaire pour déterminer l'application de ce droit de préférence ».

A la vue de ces éléments complémentaires, je vous remercie de réétudier ma demande d'acquisition de la parcelle G n°556.

Je vous prie d'agréer, mesdames et messieurs les conseillers municipaux, mes salutations distinguées.

Agnes BLANC

M le Maire indique qu'il n'a pas été contacté par le notaire, M ROUGEOT dit qu'il se souvient que l'on s'était basé sur la plus grande longueur de °contiguïté° du joignant pour déterminer ce droit de préférence, que s'agissant d'un bien non délimité on ne peut calculer cette longueur, ne faut-il pas vérifier et avoir des certitudes avant la vente concernant cette jurisprudence ?

Le Maire dit que la vente aura lieu en janvier, qu'il n'est pas au courant, qu'il appellera le notaire.

- 2) Information concernant la consultation des panneaux photovoltaïque au terrain des Nièvres.

Le Maire indique qu'ils pourraient être sur les containers, M REDOUTEY indique que l'on pourrait revendre l'électricité. Que le montant avoisinerait les 50 000€. M DEAL demande à revoir le prix. Le maire va demander plusieurs devis.

- 3) Information sur l'étude de faisabilité de la chaufferie bois.

M le Maire nous informe que l'architecte Alexis BION s'est proposé pour la faire, elle serait derrière l'église sur un terrain appartenant aux foyers communautaires.

- 4) Information sur le GALPON.

Débriefing prévu le 17/01/2025 à 18h30 à la salle des fêtes concernant leur festival.

- 5) Information sur le rond-point nord de Fleurville.

Mme Le Maire de FEURVILLE demande si l'on peut revenir sur la décision de ne plus participer financièrement, une explication est donnée et un débat s'en suit, Le Maire en conclusion demande aux conseillers de réfléchir.

- 6) Entrées de bourg.

Les modules plastiques ont été déplacés par un particulier sans autorisation, ces modules étaient disposés là pour faire des essais, ils étaient devant l'entrée de sa parcelle, ils vont être déplacés pour de nouveaux essais. M DEAL explique que le maître d'œuvre doit veiller à ne pas bloquer une entrée avec les essais avec modules.

- 7) Nuit de la lecture.

M ROUGEOT parle de l'annulation possible de la nuit de la lecture à la bibliothèque, personne n'a d'info à ce sujet.

La séance est levée à 23h15.

Le secrétaire de séance  
F. ROUGEOT

Le président de séance  
G. GALEA

