

PROCES-VERBAL DE LA
REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU
JEUDI 23 mars 2023 à 18H30

Présent : Mmes EULOGE, BLANC, HEYRIES, FONTIN et MARTINEAU,
MM. DELSARTE, IZOARD, ESCLANGON, DELACROIX, NICOLA, MICHEL G., MICHEL J.F.,

Absents Excusés : MM. MAUREL et DUSSAILLANT

Absent : Mr MOULLET

Secrétaire de séance : Mr NICOLA François

1 – APPROBATION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 février 2023

Le procès-verbal est approuvé par 11 voix pour et 1 abstention (Mme Martineau).

2 – ATTRIBUTION LOCATION-GERANCE DU RESTAURANT

Comme évoqué lors des dernières réunions, un candidat semble prêt à s'engager pour la reprise en location-gérance du restaurant.

Lors de la dernière réunion en date du 9/02/2023, il avait été vu plusieurs points dont certains doivent être encore discutés :

1) louer le logement au-dessus du restaurant avec un bail au nom de son père qui est partie prenante dans l'exploitation du restaurant. Le bail intègrera un engagement à libérer le logement en cas de cessation de l'activité commerciale. La demande est réitérée afin que cette location ne soit pas une charge financière supplémentaire pour la société.

Après discussions, un vote a lieu :

- Unanimité pour contracter un bail pour le logement dissocié du bail commercial au nom de son père avec une clause obligeant la libération du logement si le bail commercial est rompu,

- 11 voix pour et une abstention (M. IZOARD) pour le maintien du loyer au montant préférentiel de 360.00 € par mois,

2) Travaux intérieurs : Un aménagement intérieur est prévu.

Le conseil municipal adopte à l'unanimité la répartition des travaux suivants :

- Par la commune :

- remplacement et déplacement du four à pizzas par un modèle plus grand (110 x 130) et raccordement des fumées par tubage réglementaire,

- Mise aux normes électriques de l'espace Bar/Four pizzas.

- Par le locataire-gérant :

- Déplacement de l'ensemble Bar et des éléments électro-ménagers (frigos, lave-verres, etc)
Les éléments électro-ménagers seront testés avant leur déplacement,

- Rétablissement des liaisons réfrigération, eau, évacuation,

- Reprise du sol si nécessaire.

3) Adoption à l'unanimité du cahier des charges revu et adapté,

4) Conditions financières :

Unanimité pour les conditions de locations suivantes :

- Loyer de l'ensemble commercial (Murs- Fonds commercial – Licence IV)
670.00 € Hors Taxes, soit 8 040.00 € H.T. par an,
804.00 € T.T.C, soit 9 648.00 € T.T.C. par an.

Décomposé ainsi qu'il suit :

Loyer murs	500.00 € H.T.	600.00 € T.T.C.
Loyer fonds commercial	120.00 € H.T.	144.00 € T.T.C.
Loyer licence IV débit boissons	50.00 € H.T.	60.00 € T.T.C.

Ce loyer sera diminué de 50 % durant les 9 premiers mois d'activité.

- Loyer du logement au-dessus du restaurant 360.00 € TTC/mois,

Suite à la demande du potentiel locataire-gérant pour qu'un montant de rachat du fonds commercial soit fixé entre les parties à la signature de l'acte de location-gérance, deux estimations ont été sollicitées :

I - auprès du service des domaines qui ont estimé la valeur vénale du fonds commercial de la façon suivante :

Cette évaluation a été basée sur les mutations de fonds de commerce de bar restaurant autour de Salignac depuis 2017.

Il ressort de cette étude que les fonds de commerce comparables en cours d'exploitation se négocient en moyenne autour de 45 % du Chiffre d'affaire HT.

Pour ce fonds cessé depuis septembre 2022 les domaines ont retenu une valeur inférieure de 35 % du CA HT. Le dernier chiffre d'affaire connu étant de 100 286 € l'application de 35 % entraîne une estimation de 35 100.00 € arrondie à 35 000.00 €

II - La deuxième estimation a été réalisée par le cabinet d'expertise comptable EPHISENS à Gap

Qui rappelle que la valeur d'un fonds commercial se compose d'éléments incorporels (licence, clientèle, enseigne, etc) et corporels (matériel, mobilier, etc).

Leur analyse conclue qu'étant donné que l'activité précédente du Bar restaurant n'a pas permis le dégagement d'un bénéfice, la valeur clientèle de ce fonds est nulle.

Le valeur estimée du fonds se limite donc à la valeur du matériel soit 20 000.00 €

Le fonds ne sera pas vendu avant un délai de trois années de location-gérance.

Deux propositions ressortent de la discussion :

- Engagement de vente du fonds commercial à 35 000.00 € comme évalué par les services des domaines,

- Engagement de vente du fonds commercial à 40 000.00 € en appliquant au dernier chiffre d'affaire connu le taux de 40 % intermédiaire entre 35 et 45 % soit $100\,286 \times 40\% = 40\,114.00$ € arrondi à 40 000 € compte tenu du potentiel que peut représenter ce fonds.

Un vote a lieu dont le résultat est le suivant :

- 6 voix pour 40 000 €,
- 4 voix pour 35 000 €,
- 2 abstentions (MM. NICOLA et DELSARTE)

A la majorité, le montant qui sera proposé pour la vente du fonds commercial dans 3 ans sera de 40 000.00 € H.T.

Les membres du conseil municipal sont unanimes sur la nécessité pour la commune de conserver la licence IV de débit de boissons d'une valeur de 10 000.00 € qui sera louée au gérant 50.00 € par mois.

3 – ORDURES MENAGERES – RECUPERATION DE BACS REFORMES POUR LA COMMUNE

La communauté de communes Jabron Lure Vançon Durance va procéder à la fin du mois au retrait de tous les bacs de collecte des ordures ménagères.

Des points d'apports volontaires seront installés où les administrés pourront déposer les ordures ménagères résiduelles ainsi que leur tri sélectif (verres/cartons/emballages).

La commune souhaite récupérer 5 bacs réformés pour le service technique.

Accord à l'unanimité.

4 – OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT – REUNION PUBLIQUE LE 20 AVRIL 2023

Devant la recrudescence de la sécheresse et des risques d'incendie, il paraît important de rappeler aux administrés leurs obligations en matière de débroussaillage.

D'autant que le Maire est responsable du contrôle et de l'exécution des obligations légales de débroussaillage sur sa commune et chargé de faire appliquer cette réglementation.

Une réunion publique aura lieu le jeudi 20 avril 2023 à 18h30 dans la salle polyvalente.

Elle sera animée par M. Lionel OLIVIER du Pôle Défense des forêts contre l'incendie 04-05 de l'Office National des Forêts.

L'ensemble des conseillers municipaux prennent connaissance de cette information qu'ils pourront communiquer aux administrés.

5 – QUESTIONS DIVERSES

- Une visite sur le terrain sera réalisée par des élus pour vérifier la stabilité de certains rochers dans la côte de Sens,

- Signalement d'un dépôt sauvage sous la ligne à haute tension dans la partie boisée du plateau à gauche en direction d'Entrepierres. Aucun terrain communal n'est recensé dans ce secteur. Une visite sur les lieux sera réalisée pour déterminer quelle parcelle est concernée afin de pouvoir prévenir leur propriétaire,

- Nécessité de vérifier le canal d'arrosage en béton sous le canal EDF à Sens. Pousse de peupliers qui risquent d'endommager l'ouvrage.

Séance levée à 20h19