

COMPTE RENDU SÉANCE 29 JUILLET 2025

Date de convocation du Conseil Municipal : 24/07/2025

Date d'affichage de la convocation à la mairie : 24/07/2025

Nombre de conseillers en exercice : 10

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-neuf juillet, à **18H00**, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Mme Hélène GOGA, Maire.

9 Présents : Mme Hélène GOGA, M. Christian RAPIN, M. André DELPONT, M. Eric CARLSBERG, Mme Florence JOUNY, M. Benoit de GUIGNÉ, M. Mathieu VERDIER, Mme Charlotte ZORZI, M. Jacques JOUNY.

1 Absente excusée ayant donné procuration : Mme Elise AMIET à M. André DELPONT

Le quorum est atteint

M Christian RAPIN a été désigné secrétaire de séance

..... **1- Approbation de la séance du 24 juin 2025 / délibération 2025/39**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Le conseil municipal doit procéder à l'approbation du procès-verbal de la séance précédente.

L'approbation ne donne pas lieu à débat. Les membres du conseil municipal ne peuvent intervenir à cette occasion que pour une rectification à apporter au procès-verbal.

La rectification éventuelle est enregistrée au procès-verbal suivant.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés, vote et approuve le procès-verbal de la séance du 24 juin 2025 qui a été communiqué à l'ensemble des membres de l'assemblée.

2- Autorisation à Mme le Maire de signer la convention de dissolution du SIVOM / délibération 2025/40

Exposé :

CONVENTION DE DISSOLUTION du SIVOM Le TOURNE-TABANAC

PRÉAMBULE

Le syndicat est composé des communes de Le Tourne et de Tabanac.

Il exerçait la compétence de location / mise à disposition d'une salle (la salle Moulin Carreyre sise route de Tabanac 33550 LE TOURNE) pour des manifestations et des événements sportifs et culturels.

Motivation de la dissolution : la salle étant sur des parcelles cadastrées sur Le Tourne, la commune de Le Tourne a souhaité récupérer son terrain et a demandé son retrait par délibération du 05/04/2023.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet d'organiser, entre les membres, les modalités de dissolution de l'entité.

La dissolution suppose la reprise du personnel et la répartition du patrimoine de l'entité entre ses membres.

Les ordonnancements utiles à l'apurement des comptes seront pris au moins un mois avant la fin de l'exercice courant. Les dépenses indispensables seront, autant que possible, mandatées et payées avant la fin de l'exercice.

ARTICLE 2 : REPRISE DU PERSONNEL

Il n'y a pas de reprise de personnel à effectuer.

La secrétaire mise à disposition par la commune de Tabanac continue à exercer ses fonctions jusqu'à l'arrêté de dissolution (indemnités prévue p33 du BP 2025 du Syndicat)

ARTICLE 3 : CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LIQUIDATION (CLÉ DE RÉPARTITION)

Les postes de la balance de l'entité à dissoudre seront répartis selon la clé suivante :

Membres	Valeur du critère de répartition	Taux (arrondi à l'entier le plus proche)
Tabanac	1/2	50%
Le Tourne	1/2	50%
TOTAL	2/2	100 %

ARTICLE 4 : TRANSFERT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Le syndicat ne dispose plus de bien, dans la mesure où la vente du bien en question sera effective antérieurement à la dissolution de la structure et que la convention de liquidation a vocation à opérer la répartition de l'actif de la vente et non l'attribution du bien à une des deux communes

Après les opérations de retour, cessions et réformes, **les biens seront mis au rebus**, excepté les biens partagés selon le tableau annexé (selon le partage effectué lors du Copil 3 en septembre 2023 et l'état de l'actif) :

ARTICLE 5 : TRANSFERT D'EMPRUNT

L'entité n'a pas d'emprunt, il n'y a pas de reprise à effectuer.

ARTICLE 6 : TRANSFERT DES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS

S'il y a lieu, les subventions sont attribuées aux membres de l'entité suivant la clé de répartition.

ARTICLE 7 : LES RESTES À RECOUVRER ET RESTES À PAYER

L'entité n'a pas de reste, il n'y a pas de reprise à effectuer.

ARTICLE 8 : RÉPARTITION DE LA TRÉSORERIE

Le solde de la trésorerie, arrêté à la fin de l'exercice courant, sera réparti entre les membres suivant la clé de répartition.

La commune de Tabanac bénéficiera d'une soulte de 27 000 € pour les frais qu'elle a engagés pour le fonctionnement du syndicat.

ARTICLE 9 : AUTRES POSTES DE BILAN

Les postes de bilan, présent dans la balance, qui n'ont pas fait l'objet de disposition particulière, seront partagés dans le tableau de transfert suivant la clé de répartition.

ARTICLE 10 : RÉPARTITION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice courant est réparti, entre les membres, suivant la clé de répartition précisée dans l'article 3.

ARTICLE 11 : REPRISE DES CONTRATS ET CONVENTIONS EN COURS

À défaut de résiliation, les contrats, en cours à la date d'effet de la dissolution, seront transférés aux membres sur la base du tableau de transfert des contrats en cours.

ARTICLE 12 : VERSEMENT DES ARCHIVES

Les archives sont versées au service d'archivage de **TABANAC**

Les archives doivent être conservées selon les règles de conservation fixées par le code du patrimoine et le code général des collectivités territoriales.

Les archives relatives aux biens transférés seront transmises au bénéficiaire.

ARTICLE 13 : CONTENTIEUX

Tout différend, survenant lors de l'exécution de la présente, fera l'objet d'une tentative préalable de résolution amiable.

À défaut de résolution amiable, tout litige relatif à l'exécution de la présente sera porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux.

Délibération

Vu le projet de convention de dissolution du SIVOM Le Tourne-Tabanac,
Mme le Maire demande aux conseillers municipaux de valider cette convention et de l'autoriser à la signer.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés

DÉCIDE

-D'adhérer à la convention précitée et d'autoriser Madame le Maire à la signer.

3-Autorisation d'engager une étude MOE pour la sécurisation de la D10 au niveau de la route de Rouquey/ délibération 2025/41

Vu la délibération n°2021/24 du 29 avril 2021 donnant délégation au Maire dans les domaines prévus à l'article L-2122-2 du CGCT,

Considérant les plans proposés par M. Mieugard chargé d'opération pour le Centre Routier Départemental Graves Entre-Deux-Mers de Créon, pour l'aménagement d'un carrefour D10/Route de Rouquey,

Considérant que des demandes de subventions doivent être envisagées à partir de cette étude,

Mme le Maire propose aux conseillers de l'autoriser à signer le devis d'étude de maîtrise d'œuvre présenté par le bureau d'étude ARD INFRA pour les futurs travaux du « tourne à gauche » de Rouquey.

Mme le Maire propose aux conseillers de l'autoriser à signer le devis d'étude de maîtrise d'œuvre présenté par le bureau d'étude ARD INFRA pour les futurs travaux du « tourne à gauche » de Rouquey.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

-APPROUVE cette décision.

-AUTORISE Mme le Maire à signer le devis proposé

4- Instauration du permis de louer/ délibération 2025/42

Exposé

Rappel en 10 points :

Le **permis de louer**, instauré par la loi Alur de 2014, est en vigueur depuis le 5 avril 2017. À quoi sert ce dispositif ? Concerne-t-il toutes les locations d'appartement ? Quelles sont les sanctions en cas de non-respect ?

1. Le permis de louer : objectif et principe

Selon le Ministère du Logement, il y a 210 000 logements indignes sur le territoire français. C'est pour **lutter contre la location de ces biens immobiliers insalubres** que la loi Alur a instauré le permis de louer. Ce dispositif donne la possibilité aux communes d'identifier les logements indécents en location et de vérifier l'évolution de leur état par des contrôles sanitaires.

Concrètement, les communes ont maintenant le droit de contraindre les propriétaires bailleurs à **effectuer une déclaration de mise en location ou à demander une autorisation préalable** (le permis de louer) afin de pouvoir louer leur logement (location vide ou meublée, hors locations touristiques).

2. Où et comment s'applique le permis de louer ?

Le permis de louer s'applique uniquement aux **habitats considérés comme dégradés**. En vertu de la loi Alur, les établissements de coopération intercommunale (EPCI) et les communes sont libres de :

fixer les secteurs géographiques, les catégories de biens ou les ensembles immobiliers pour lesquels la mise en location d'un logement doit faire l'objet d'une démarche administrative ;
décider si une simple déclaration de mise en location suffit ou si les propriétaires bailleurs doivent faire la demande d'un permis de louer.

3. Les démarches à effectuer par les propriétaires

Afin de déclarer la mise en location de leur logement ou de demander un permis de louer, les propriétaires bailleurs doivent **remplir le formulaire correspondant et le retourner à leur commune**. Il s'agit des formulaires CERFA 15651 pour la déclaration **et 15652** pour la demande d'autorisation (**à accompagner du dossier de diagnostics immobiliers techniques du logement pour le second**). Ils sont **téléchargeables sur le site du service public, accompagnés de leur notice explicative**.

Dans le cas d'une demande d'autorisation de mise en location, le bailleur doit attendre la **délivrance du permis de louer avant de mettre en location son logement**.

4. Déclaration et demande d'autorisation de mise en location : les délais

Une déclaration de mise en location doit être effectuée dans les **15 jours suivant la conclusion du bail**. La demande d'autorisation de mise en location doit quant à elle être effectuée en **amont de la signature du bail**, puisque la réponse doit être positive pour que le logement puisse être loué. **Le permis de louer est délivré sous un mois et doit être annexé au contrat de bail**.

5. Quelle forme prend la réponse de la commune ?

Le maire peut **accepter, refuser ou soumettre à condition de travaux une demande de permis de louer**.

Une fois la décision prise, la commune adresse un courrier au propriétaire bailleur, détaillant les motifs du refus ou les aménagements à effectuer afin que le logement loué soit conforme aux exigences de sécurité et de salubrité, le cas échéant.

En cas d'absence de réponse dans un délai d'un mois après la demande, le permis de louer est réputé comme accordé.

6. Combien de temps le permis de louer est-il valable ?

Une fois délivrée, **l'autorisation de mise en location est valable deux ans**. Si le logement n'est pas loué avant l'expiration de ce délai, un nouveau permis est à demander auprès de la commune.

7. Permis de louer et changement de locataire

Un nouveau permis de louer est à demander **à chaque remise en location du logement**. En d'autres termes, à chaque changement de locataire.

Il n'est pas cependant à renouveler dans le cas d'une reconduction de bail.

8. Que prévoit la loi Alur en cas de changement de propriétaire ?

Si le logement fait l'objet d'une **mutation à titre gracieux ou onéreux** (vente, succession, donation...), le permis de louer est transféré au nouveau propriétaire. Pour cela, ce dernier doit déposer une "déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité" (**formulaire CERFA 15663**) auprès de la commune.

En cas de changement de locataire, le nouveau propriétaire est toutefois tenu de demander une nouvelle autorisation.

9. Quelles sanctions risque le bailleur en cas de non-respect du dispositif ?

S'il loue un logement sans effectuer de déclaration de mise en location dans les 15 jours suivant la signature du bail ou sans demander de permis de louer, le propriétaire s'expose à une **amende pouvant atteindre 5 000 €** (15 000 € en cas de récidive dans les trois ans).

S'il met tout de même en location un logement pour lequel le permis de louer a été refusé, le propriétaire est passible d'une **amende de 15 000 € au maximum**.

10. Les conséquences du manquement du bailleur sur le locataire

La non-déclaration de mise en location, l'absence de demande de permis de louer et la mise en location en cas de permis refusé **n'entraînent pas l'annulation du bail**.

Le locataire perd cependant le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement en cas d'absence de déclaration de mise en location.

Considérant qu'un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Considérant que le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. **Il assure le clos et le couvert.** Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.
2. **Les dispositifs de retenue des personnes**, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. **La nature et l'état de conservation et d'entretien** des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. **Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude** sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. **Les dispositifs d'ouverture et de ventilation** des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un **éclairage naturel** suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un

Délibération soumise au vote

VU la délibération N° 2024/48 le conseil municipal qui a décidé de ne pas instaurer le permis de louer sans en préciser les logements sur les secteurs ci-dessous et son souhait de représenter la délibération avec les précisions demandées :

- place Miatte,
- route de Lestage
- place de l'église
- route de Rouquey
- côte de Manoubrey
- chemin des Agaçats

Considérant que les logements doivent comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un **chauffage normal**, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'**alimentation en eau potable** assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'**évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes** empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. **Une cuisine ou un coin cuisine** aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. **Une installation sanitaire intérieure** au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. **Un réseau électrique** permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Considérant que le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à **9 mètres carrés** et une hauteur sous plafond au moins égale à **2,20 mètres**, soit un volume habitable au moins égal à **20 mètres cubes**.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Considérant que le logement qui fait l'objet d'un **arrêté d'insalubrité ou de péril** ne peut être considéré comme un logement décent.

Après avoir entendu l'exposé de Mme le Maire, **le conseil municipal décide par**

Voix Pour : 7

Voix Contre : 1

Abstentions : 2

-d'instaurer le permis de louer pour les secteurs suivants :

- **Secteur 1** 31-43 place Miatte, 16-24 route de Lestage, 23-33 place de l'église
- **Secteur 2** 614 route de Rouquey, côte de Manoubrey 941 -1037
- **Secteur 3** 272 chemin des Agaçats
- **Secteur 4** 541 et 647-651 route de Douley

5-Acceptation d'un legs/ délibération 2025/43

Exposé

Par courrier reçu en date du 25 juillet 2025, émanant de l'agence conseil en successions du Crédit Agricole de Nantes, la Commune est informée que dans le cadre de la succession de Mme Reine AMANIEU née ROSSI le 29/12/1933 à Langoiran et décédée le 24/09/2024 à Langon (sous la tutelle de Mme Pauline LEPRETRE demeurant 71 rue Abel Gourgues à Langon), elle a été désignée bénéficiaire du contrat d'assurance-vie souscrit par la défunte auprès de PRÉDICA, filiale du Crédit Agricole sous le n°99993093163.

Pour information Mme AMANIEU possédait une concession de famille au cimetière du bourg de Tabanac (n°59) achetée en 1983 et a souhaité que la commune destinataire du legs « se charge de nettoyer, d'entretenir en bon état et fleurir le caveau familial ».

Selon les termes de l'article L2242-1 du CGCT, il appartient au Conseil Municipal de délibérer sur l'acceptation des dons et legs grevés de conditions.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29 et suivants,

Vu le courrier de l'agence Crédit Agricole conseil en successions, sise 3 ter rue d'Athènes CS 13644 à NANTES (44336),

Entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés

- **ACCEPTE** le legs de Madame Reine AMANIEU née ROSSI dans les conditions précisées ci-dessus sous le n° de contrat d'assurance-vie 9999303093163 souscrit le 08/02/2007,
- **AUTORISE** Madame le Maire à prendre toute mesure relative à l'exécution de la présente délibération.

6- Instauration d'astreintes financières pour atteinte environnementale / délibération 2025/44

Exposé

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que la commune est confrontée à une recrudescence des infractions au Code de l'Environnement. Ces infractions sont faites soit par méconnaissance des règles, soit de façon délibérée. Bien entendu, une solution à l'amiable est proposée en premier lieu pour régulariser la situation.

Cependant, cette démarche n'est pas toujours effectuée par le mis en cause. Un procès-verbal est rédigé, puis transmis au Procureur de la République qui décide des suites à donner. Il est toutefois très rare que ces poursuites aboutissent face à l'engorgement des tribunaux.

La commune a la possibilité de compléter le procès-verbal par la mise en place d'une astreinte journalière.

Conformément à la loi n°2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire notamment le Titre V intitulé Lutte contre les dépôts sauvages (article 93 à 106), le maire peut astreindre le propriétaire ou le locataire des lieux à une amende administrative au vu de l'article L541-3 du Code de l'environnement.

Cet article prévoit plusieurs modalités de sanctions administratives et notamment : « *Ordonner le versement d'une astreinte journalière au plus égale à 1 500 € courant à compter d'une date fixée par la décision jusqu'à ce qu'il ait été satisfait aux mesures prescrites par la mise en demeure. Le montant maximal de l'astreinte mise en recouvrement ne peut être supérieur au montant maximal de l'amende applicable pour l'infraction considérée* ».

Madame le Maire indique qu'il est nécessaire que les astreintes soient proportionnées la gravité des manquements constatés et tiennent compte notamment de l'importance du trouble causé à l'environnement. Elle propose de moduler selon le barème ci-dessous :

	Montant journalier
Dépôt sauvage de déchets (quantité modérée)	100 à 300 € / jour
Dépôt massif ou dangereux	300 à 500 € / jour
Rejet de produits polluants dans la nature	200 à 500 € / jour
Non-respect d'une mesure de remise en état	150 à 400 € / jour

Madame le Maire précise que les sommes dues seront recouvrées par trimestre/mois échu.

Délibération

Vu le Code Général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2212-1 et L.2212-2 relatifs aux pouvoirs de police du maire

Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L.171-8 et L541-3

Considérant la nécessité de préserver l'environnement et d'assurer la propreté et la sécurité sanitaire du territoire communal

Considérant que certaines atteintes à l'environnement telles que les dépôts sauvages de déchets, les pollutions ou les dégradations d'espaces naturels nécessitent une réponse ferme et dissuasive

Considérant que l'article L.171-8 du Code de l'environnement permet à la commune de mettre en œuvre une astreinte administrative journalière ou forfaitaire afin de garantir l'exécution effective des mesures prescrites aux contrevenants

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, DÉCIDE par

Voix Pour : 9

Voix Contre : 0

Abstentions 1

- **D'ÉMETTRE** un accord sur l'instauration des astreintes financières en cas d'infractions dument constatées au Code de l'Environnement
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à mettre en œuvre, conformément aux dispositions de l'article L.171-8 du Code de l'environnement, une astreinte financière journalière à l'encontre des auteurs d'atteintes environnementales sur le territoire de la commune, notamment en cas de dépôts sauvages de déchets, de pollution ou de dégradation d'espaces naturels
- **D'APPROUVER** les montants des astreintes journalières ci-dessus présentés
- **DE CHARGER** Madame le Maire de l'exécution de la présente délibération et précise qu'elle pourra recourir à toutes les voies légales nécessaires au recouvrement des astreintes appliquées

7-Questions diverses

- Date prochain CM le 23 09 2025
- Bilan positif de la fête du 13 juillet 2025 avec 120 repas servis
- 3 jeunes ont participé à l'opération « argent de poche » du 07 au 26 juillet 2025 à l'école pour des travaux de ménage et de peinture.
- 02 et 03/08/2025 Balade en tracteurs : rappel de cette manifestation sur deux jours dans le parc du château Lagarosse avec une animation/ montgolfière.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h05

Mme le Maire, Hélène GOGA

M.Christian RAPIN, secrétaire de séance



