

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 septembre 2022

PROCES VERBAL

Début de séance : 18h30

Présents : Pascal RIVIER, Sébastien HERAN, Sabrina ODICINO, Fanny ROQUES, Eric COCALLEMEN, Sandrine GIORDANO, Jeremy MOULIERES, Céline CRISTOL, Maxime PETRAUD.

Absents : Maxime GOUTTE (procuration à M.Rivier) et Hugues MONTEILLET (procuration à M.Héran).

Secrétaire de séance : Céline CRISTOL

Quorum : La majorité des membres en exercice étant présente, l'assemblée peut délibérer.

Ordre du jour :

- Délibération participations des communes aux frais de fonctionnement de l'école
- Délibération rapport sur le prix et la qualité du service assainissement
- Décisions modificatives
- Délibération tarifs cantine 2022-2023
- Taxe aménagement 2023
- Délibération convention avec l'agence HPI gestion des appartements et du cabinet médical
- Questions diverses

1) Valider le dernier compte rendu du conseil du 11 août 2022 : 11 voix pour

2) Délibération participation aux frais de fonctionnement de l'école 2021-2022 :

Répartition des charges par commune					
	Maternelle		CP		Coût total
	Effectif	Coût	Effectif	Coût	
Saint Jean d'Alcapiès	2	3 062.87 €	0	- €	3 062.87 €
Saint Jean Saint Paul	6	9 188.60 €	6	5 355.90 €	14 544.50 €
Le Viala du Pas de Jaux	0	- €	0	- €	- €
Tournemire	16	24 502.94 €	5	4 463.25 €	28 966.19 €
			Total		48 997.64 €

.....11.. voix pour,0....voix contre, ...0.....abstention

Sachant que la réglementation dit « l'article L. 212-8 alinéa 4 du code de l'éducation stipule que l'obligation de participation financière ne s'applique pas « à la commune de résidence si la capacité d'accueil de ses établissements scolaires permet la scolarisation des enfants concernés »

3) Délibération RPOS 2021 :

Le service public d'assainissement collectif dessert 423 habitants au 31/12/2021. Le service public d'assainissement collectif dessert 264 abonnés au 31/12/2021. 3 nouveaux abonnés EN 2021 : lot les faysses + chemin st sulpice + rue française. Le réseau de collecte et/ou transfert du service public d'assainissement collectif est constitué de :0 km de réseau unitaire hors branchements, 5 km de réseau séparatif d'eaux usées hors branchements.

Recettes globales : Total des recettes de vente d'eau au 31/12/2021 : 61 549 € (56 145 au 31/12/2020).

11..... voix pour, ...0.....voix contre,0..abstention

4) Décisions modificatives :

Désignation	Diminution sur crédits ouverts	Augmentation sur crédits ouverts
D 61523 : Réseaux	3 329.00 €	
TOTAL D 011 : Charges à caractère général	3 329.00 €	
D 701249 : Rev agence eau - redev pollu dom		2 019.00 €
D 706129 : Rev agce eau - red mod rés. coll		1 310.00 €
TOTAL D 014 : Atténuations de produits		3 329.00 €

.....10.. voix pour, ...0.....voix contre,0.....abstention Prise au dernier conseil du 11 août 2022

5) Délibération tarif cantine 2022-2023 :

Assemble midi gastronomie a augmenté ces tarifs de 3.88€ TTC à 4.10 € TTC.

Proposition d'augmenter la cantine à 4€ au lieu de 3.95€ ?

...10..... voix pour, ...0.....voix contre, ...1.....abstention

6) Délibération Taxe aménagement 2023 : NOUVEAUTE

Reversement de la taxe d'aménagement entre communes et intercommunalité

1^{er} cas – reversement de la taxe d'aménagement des intercommunalités au profit des communes membres :

lorsque la taxe est instituée au sein d'une intercommunalité compétente en matière de PLU, l'organe délibérant intercommunal est tenu de reverser tout ou partie de la taxe à ses communes membres en tenant compte de la charge des équipements publics relevant des compétences de ces dernières. S'agissant du choix du taux de reversement, seule une délibération intercommunale est ici requise. Au regard de la loi, aucune délibération communale ne peut contester ce choix car la loi n'exige pas de délibérations concordantes.

2^e cas – reversement de la taxe d'aménagement des communes au profit des intercommunalités : lorsque la taxe est instituée au sein d'une commune (de plein droit si elle est demeurée compétente en matière de PLU dotée d'un PLU ou d'un POS, ou par une délibération dans le cas inverse), le reversement de son produit doit être réalisé au profit de l'intercommunalité par délibérations concordantes du conseil municipal et de l'organe délibérant intercommunal. Cette mesure constitue la nouveauté de la loi de finances du 30 décembre 2021 sur 2022.

Depuis 2019 le conseil municipal a instauré la TA comme suivant :

- fixer son taux à 1.5% applicable au 01/01/2020,
- D'exonérer totalement en application de l'article L331-9 du Code de l'Urbanisme :
 - ▲ Dans la limite de 50% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L.331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L.31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;
 - ▲ Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

CALCUL TA : surface taxable (construction ou aménagement) X valeur forfaitaire (définie par arrêté ministériel) X taux fixé par la collectivité territoriale sur la part qui lui est attribué.

EXEMPLE : Construction d'une piscine de 17m2 TA=48€, Construction d'une maison d'habitation de 150m2 + 122 m2 de garage TA= 2554€.

.....0.. voix pour,11....voix contre,0.....abstention d'augmenter la TA à un taux de 2%.

La taxe restera à 1,5 % Pas de délibération prise car pas de changement.

7) Délibération gestion des logements Mazéran et du cabinet médical en Agence :

Prestations à 4.5% hors taxe du loyer :

ARTICLE 1 : REMUNERATION

a) Honoraires de gestion (cochez la case de votre choix)
En rémunération des services énumérés ci-dessous, à compter de la prise d'effet des présents, le mandataire aura droit à une rémunération fixée comme suit :

CONDITIONS GENERALES		
	Gestion Sérénité 4,5 % hors taxe du loyer	
Présentation de base obligatoire	Rédaction et signature du contrat de location, acte de caution et état des lieux	x
	Encasement des loyers des charges et des dépôts de garantie	x
	Virement mensuel des loyers sur votre compte bancaire	x
	Quittancement au locataire	x
	Relance par lettre simple des locataires qui n'ont pas réglé leur loyer	x
	Mise en demeure des impayés par lettre recommandée avec AR	x
	Transmission du dossier de recouvrement à l'huissier	x
	Régularisation annuelle des charges locales sur présentation par le mandant des justificatifs	x
	Révision annuelle des loyers	x
	Calcul annuel des revenus fonciers et des charges, édition d'une aide à la déclaration fiscale	x
Vérification annuelle des attestations d'assurances et contrat d'entretien des appareils de chauffage	x	

A - GESTION DES BIENS

a) Gérance

- rechercher des locataires, louer et rebouer le bien après avoir avisé le Mandant de la vacance du ou des biens, renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le Mandataire jugera à propos en accord avec le Mandant,
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux,
- vérifier les assurances multi risques habitation et incendie prises par le locataire et en demander les justificatifs,
- assurer de la réception et du renouvellement par le Mandant des assurances en garantie propriétaire non occupant (GPNO),
- solliciter la délivrance de tous certificats, ou autres, le tout relativement aux biens gérés,
- rédiger tous baux, avenants, ou leur renouvellement, les signer, donner et accepter tous congés,
- réviser les loyers, établir et tenir des fichiers de location, constituer des dossiers,
- recueillir et comptabiliser les loyers ainsi que les charges, annexes, et dépôts de garantie,
- recevoir et contrôler les réclamations et doléances des locataires,
- le Mandataire ayant la charge de restituer le dépôt de garantie aux locataires en fin de location, ces dépôts resteront au crédit du compte du Mandant ouvert dans les écritures du Mandataire.

- Le dépôt de garantie conservé par le Mandataire, sera restitué à celui qui l'a versé c'est-à-dire soit au locataire en cas de congé, sous réserves de déduction des dépenses imputables à ce dernier et constatées dans l'état des lieux de sortie, soit au propriétaire investisseur en cas de vente et en cas d'extinction du mandat.

b) Gestion des loyers et des charges locales

- encaisser, percevoir, sans limitation, toutes sommes représentant les loyers, charges, cautionnements, indemnités d'occupation, provisions, avances sur travaux, prestations, sommes pour remise ou décharge de contributions, et plus généralement toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens gérés, déposer ces fonds sur le compte de gestion de l'agence et les utiliser selon l'usage qui lui semblera le plus nécessaire ou utile, sous réserve du compte rendu de gestion qui devra être délivré au Mandant aux échéances précisées au paragraphe « reddition des comptes »
- procéder à tous règlements (option gestion privilégiée), notamment acquitter toutes sommes qui pourront être dues par le Mandant, notamment les charges de copropriétés sur simple demande du syndic, ou toutes impositions,
- faire toutes réclamations en dégrèvement, présenter à cet effet tous mémoires et pétitions,
- déterminer les charges locales conformément à la législation et à la réglementation ; il en sera de même pour les réparations locales.

c) Contentieux

- tous les frais de contentieux seront à la charge du Mandant sauf assurances spécifiques souscrites par ses soins, en cas de litige, le Mandataire consultera le mandant avant d'engager toute procédure judiciaire,
- rappeler les loyers échus, poursuivre, expulser, saisir,
- établir des constats de sinistres, commander et contrôler des travaux de réparation (voir paragraphe prestations supplémentaires),
- représenter le mandant devant toutes administrations publiques ou privées, dans le respect de l'application de l'article 828 du nouveau code de procédure civile et sous réserve d'obtenir au préalable un mandat spécial, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats,
- représenter le Mandant auprès de toute administration ou toute organisation pour ce qui a trait à la gestion du bien comme les commissions départementales de conciliation, les associations de locataires ou les juridictions de proximité,
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, être domoile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement, faire tout ce que le Mandataire jugera convenable aux intérêts du Mandant.
- après accord du Mandant, en cas de difficultés quelconques et à défaut de paiement par les débiteurs, en cas de contestation, comme aussi en cas de faillite, règlement judiciaire ou liquidation des biens des débiteurs, exercer toutes poursuites judiciaires, contentieuses et diligences nécessaires ; en conséquence citer, assigner tant en demande qu'en défense et comparaitre devant les tribunaux compétents, obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution par tous les moyens et voies de droit, notamment par la saisie immobilière, et s'en désister, prendre part à toutes les assemblées et délibérations de créanciers, produire les titres du Mandant, les affirmer sincères et véritables, admettre ou contester ceux des autres créanciers, signer tous concordats, produire à tous ordres ou distributions, obtenir tous bordereaux ou mandatiements de collocation au profit du Mandant, en toucher et recevoir le montant de tout dépôt, en donner quittance, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces en donner et retirer décharge.

d) Entretien des lieux loués

- prendre toutes dispositions pour assurer la bonne marche et l'entretien des divers services de fonctionnement : eau, gaz et électricité.
- en cas d'urgence prendre toutes mesures conservatoires, procéder aux opérations et en aviser immédiatement le Mandant.
- surveiller et contrôler les travaux de remise en état d'un montant inférieur à 400 € TTC.
- présenter des devis pour les travaux d'entretien ou de remise en état supérieur à 400 € TTC (voir prestations supplémentaires).
- si lors de la réalisation de travaux autorisés par le Mandant, le montant des travaux se révèle être supérieur aux sommes disposées au crédit du compte du mandant, ce dernier, dans un cadre conventionnel, autorise le Mandataire à prélever sur son compte de gestion les sommes qu'il restera à devoir au Mandataire à l'occasion de l'exécution de travaux approuvés ou représentant les frais engagés lors de l'exécution de mesures conservatoires par le Mandataire.

B - LOCATION NOUVELLE - RECHERCHE DE CLIENTELE

Le Mandant autorise le Mandataire à rechercher des locataires, louer le bien, le relouer, au prix charges et conditions que le Mandataire jugera à propos moyennant les honoraires et modalités indiqués dans les conditions particulières. Dans le cadre du présent mandat, le Mandant s'engage à confier au Mandataire, un mandat exclusif de recherche de locataires pour une durée de trois mois, par tous moyens appropriés avec la possibilité de procéder à une délégation de mandat. Passé ce délai de trois mois, cette clause d'exclusivité pourra être dénoncée à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

C - USAGE AUTRE QUE L'HABITATION

Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés au Mandataire, si le présent mandat porte sur les biens dont la location est soumise au statut des baux commerciaux, professionnels ou ruraux ou à tout autre statut en vertu duquel la conclusion ou le renouvellement du contrat est qualifié d'acte de disposition, le Mandataire ne pourra relouer ou donner congé aux fins d'offre de renouvellement sans avoir, au préalable, avisé le Mandant et obtenu son accord exprès en ce qui concerne les conditions essentielles du nouveau contrat, notamment le montant du nouveau loyer proposé. Il en est de même pour les conditions essentielles nécessaires à l'acte de refus de renouvellement.

D - EN CAS DE VENTE OU REPRISE A TITRE PERSONNEL DU BIEN

Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés au Mandataire, si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux d'habitation issu de la loi n° 69-462 du 6 juillet 1969, le Mandant qui souhaite donner congé pour vente devra préalablement mandater de façon expresse le Mandataire à cet effet, le Mandant devra préciser le prix et les conditions de la vente projetés, lesquels seront reproduits dans le congé à valant offre de vente. Il est ici expressément convenu que si le Mandant décide de ne pas relouer les locaux objet des présentes, il deviendra gardien juridiquement desdits locaux dès qu'il sera informé de leur libération et au plus tard à l'expiration du délai de préavis du locataire.

ARTICLE 5 : LOGEMENT DECENT

Concernant les locations à usage d'habitation principale, celles régies par la loi du 6 juillet 1969, les locaux meublés, les logements attribués ou loués en raison d'une fonction ou d'un emploi et des logements occupés par les travailleurs saisonniers : le Mandant s'engage à maintenir le logement en conformité avec le décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002.

ARTICLE 6 : SUBSTITUTION DE PROPRIETAIRE

En cas de changement de propriétaire, le mandat continu dans les mêmes conditions, et le cédant doit transmettre à son successeur cette convention. Il appartient au successeur de réclamer cette pièce si elle ne lui a pas été transmise, le Mandataire ne pouvant être tenu pour responsable de la non-transmission de celle-ci. Le Mandant s'engage par ailleurs et ce, pendant toute la durée du présent mandat, à informer le Mandataire de toute modification ou toute novation dans sa situation personnelle et patrimoniale. A cet effet, il joindra toute pièce se révélant nécessaire à l'acte de gestion.

ARTICLE 7 : SUBSTITUTION DE MANDATAIRE

En cas de cession de clientèle du Mandataire, le Mandant reconnaît au Mandataire une faculté de substitution au profit de son concessionnaire, le présent mandat se poursuivant aux conditions cumulatives suivantes :
- Le Mandataire concessionnaire devra remplir toutes les conditions requises par la loi du 2 janvier 1970
- Le Mandataire concessionnaire avisera le Mandant dans les 3 mois de la cession, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Mandant ayant toute faculté à réaliser le présent mandat dans le mois suivant la réception du courrier.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENT DE NON DISCRIMINATION

Il est rappelé ici que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leur origine, sexes, situation de famille, grossesse, apparences physiques, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. En conséquence les parties prenant l'engagement exprès de ne pas opposer à un candidat à la location sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal.

ARTICLE 9 : INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé destiné à la mise en oeuvre du présent contrat. Conformément à la loi de 6 janvier 1978, le Mandant autorise expressément le Mandataire à saisir les informations dont il dispose le concernant sur fichier informatique, transmettre les informations à des partenaires commerciaux, le Mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du Mandataire : les modalités de mise en oeuvre seront fixées d'un commun accord.

...11..... voix pour,0....voix contre, ...0.....abstention

QUESTION DIVERSES :

1) Pour Information : Extinction Eclairage Public : - l'extinction de l'éclairage public de toute la commune de Tournemire sauf Auglans 7 heures 30 d'extinction la nuit la semaine de 23h00 à 6h30 du 16/06 au 14/12 et 7H30 heures par nuit de 23h00 à 6h30 la semaine du 15/12 au 15/06. Tous les week-ends de l'année (nuits du vendredi au samedi et du samedi au dimanche) de 00h00 à 6h30. - Pas d'extinction de l'éclairage public du 13 au 14/07, du jeudi au lundi le 2^{ème} week-end d'août, du 24 au 25/12 et du 31 au 01/01.

2) Entretien nettoyage ruisseau : le ruisseau s'est détérioré depuis la crue de 2014. Messieurs Héran et Pétraud vont s'occuper de prendre rendez-vous avec le Syndicat mixte Tarn Amont, pour faire un état des lieux du Brias et le début du ruisseau du Souzlon (entrée/sortie du village)

3) Aide exceptionnelle à l'épicerie : le frigo de l'épicerie est en panne. La commune de Tournemire ne pourra pas donner de subvention à l'épicerie pour l'achat d'un nouveau frigo. Par contre, la mairie est prête à donner une aide logistique.

4) GESSA proposition activités sportives à l'école

5) Chats errants : un arrêté municipal va être pris pour les animaux errants sur la commune



