

N° 1 - PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 FÉVRIER 2018

L'an deux mille dix-huit et le vingt-huit du mois de février, à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal de cette commune, légalement convoqués en date du vingt-deux février deux mille dix-huit, se sont réunis à la mairie, en session ordinaire, sous la présidence de **Monsieur Bernard LAURET, Maire**.

Étaient présents : LAURET Bernard, Maire ; DUPONTEIL Daniel, MANUEL Joëlle, APPOLLOT Joël et DESPAGNE Colette, adjoints ; LALUBIN Jean-Louis, GRIMAL Jean-Pierre, MÉRIAS Philippe, MAARFI-MOULIÉRAC Marion, CAZAUMAJOU Éric, LEMIRE Nathalie, VARAILHON DE LA FILOLIE Florence, CHABUT Bérénice (jusqu'à 18 heures 55), VALAYÉ Marie-Stéphanie, BOURRIGAUD Véronique, DEGIOVANNI Vincent et CHEVALIER Quentin, conseillers municipaux.

Absents excusés : RAMOS-CAMPOS Emmanuel et GALHAUD Martine.

Absente : CHABUT Bérénice (à partir de 18 heures 55).

Pouvoirs de : RAMOS-CAMPOS Emmanuel à LAURET Bernard.
GALHAUD Martine à MANUEL Joëlle.

Secrétaire de séance : BOURRIGAUD Véronique.

01 - APPROBATION DU PROCÈS VERBAL DU 20 DÉCEMBRE 2017

Le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 20 décembre 2017 est adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.

02 - PASSATION D'UN BAIL COMMERCIAL COMMUNE - SARL ROMANOV POUR LE LOCAL COMMUNAL SITUÉ AU N°13 DE LA RUE GUADET

Madame Joëlle MANUEL, adjointe au maire en charge des finances, propose à l'assemblée un projet de bail commercial à passer entre la commune et la S.A.R.L. ROMANOV représentée par sa gérante, Madame Evguenia ROMANOVA, nom d'usage THOURON, pour la location du local communal situé au n°13 de la rue Guadet, au lieu-dit « le bourg ».

Établi par le conseil juridique de la commune, ce projet de bail commercial va se substituer à celui passé, le 13 août 2009, entre la commune et la S.A.R.L. PIVOINE ET CAFÉ, et à son avenant n°1 par lequel la S.A.R.L. ROMANOVA a repris l'activité commerciale en question suite à la liquidation judiciaire simplifiée prononcée à l'encontre de la S.A.R.L. PIVOINE ET CAFÉ.

Les principales clauses de ce nouveau bail qui prendrait effet à compter du 19 avril 2018 seraient les suivantes :

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

La commune de SAINT-EMILION (Gironde).

Locaux faisant partie de l'immeuble communal sis à SAINT-ÉMILION, n°13, rue Guadet,

- Ces locaux sont situés au rez de chaussée, avec leur entrée, rue Guadet.

L'ensemble d'une surface totale de 98 m2, non compris la tour, figurant au cadastre sous le numéro 367 -pour partie- de la section AP, comprend: un local d'accueil, un bureau annexe, un dégagement avec WC, lavabo et vestiaire et une pièce noire.

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui sont attachés, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement le connaître pour en être déjà le locataire.

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le **19 avril 2018** pour se terminer le **18 avril 2027**.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale selon les délais et modalités prévues par la loi, c'est-à-dire en respectant un préavis de six mois et en avertissant le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

D'autre part, le Bailleur aura la faculté de faire cesser le présent bail si, conformément aux dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, il entend construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Le congé devra être donné dans les mêmes formes et délais que ceux indiqués ci-dessus.

En outre, le preneur personne physique qui aura demandé à bénéficier de ses droits à retraite ou qui aura bénéficié d'une pension d'invalidité a la faculté de donner congé à tout moment s'il en justifie auprès du bailleur.

DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes :

Vente de cartes postales, vente de livres-presse, vente de petits objets de décoration et accessoires de mode, vente de bijoux fantaisies en argent et or.

Atelier et Galerie d'Arts.

Toutefois, le preneur peut, à condition d'en aviser le bailleur conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et complémentaires. Il peut également demander au bailleur, dans les conditions prévues aux articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

ÉTAT DES LIEUX

Le preneur prendra ces locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état, autres que celles qui seraient nécessaires afin que les lieux soient clos et couverts, au sens de l'article 606 du Code Civil.

Dans les quinze jours suivant l'entrée dans les lieux, les parties procéderont contradictoirement à un état des lieux aux frais du Preneur.

Un état des lieux de sortie sera également dressé dans les 15 jours suivant le départ du preneur

Un état récapitulatif des travaux sur les trois dernières années ainsi qu'un état prévisionnel des travaux sur les 3 prochaines années seront également transmis au preneur lors de l'entrée en jouissance.

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

- Le Preneur est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.
- Il doit notamment maintenir, constamment, en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc..., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.
- Il doit maintenir, constamment, la totalité des équipements et installations en parfait état de fonctionnements,
- Il doit, également, maintenir la devanture ainsi que les abords extérieurs du bien loué en excellent état de propreté.
- Il a la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative et de ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité.
- Le preneur est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.
- Le bailleur a la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.
- Le preneur devra laisser le bailleur ou son architecte visiter les lieux loués au moins une fois par an, pour s'assurer de leur état.
- À l'expiration du bail, le preneur rendra l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations, d'entretien, et de fonctionnement.

GARANTIES

Afin de garantir, de manière constante, le paiement des loyers et des charges, et l'exécution des obligations résultant de ce bail, le preneur garnira et approvisionnera régulièrement les locaux loués de matériel, marchandises et effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes.

Observation ici étant faite que ces matériels, marchandises et effets mobiliers devront appartenir, personnellement, au preneur.

ASSURANCES

Le Preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du Preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

CESSION – SOUS LOCATION

Il est interdit au Preneur :

1 - de céder son droit au bail, si ce n'est à son successeur dans le fonds de commerce à condition que le Bailleur consente à la cession et que lui soit remise une copie de l'acte de cession.

2 - de sous-louer, de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du Bailleur.

Le Preneur demeure garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et des charges ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et des actes à suivre.

Aucune cession ne peut être faite s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

Toute cession ou apport consenti en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

ABONNEMENT

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du Bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ces services collectifs.

LOYER

Montant. Modalités de paiement :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9 600,00 €), soit ONZE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (11 520,00 €) toutes taxes comprises, que le Preneur s'oblige à payer en 12 termes égaux hors taxes de HUIT CENTS EUROS (800,00 €), soit NEUF CENT SOIXANTE EUROS (960,00 €) toutes taxes comprises.

Le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Le loyer ci-dessus fixé sera payable, mensuellement, par virements d'office, sur le compte Banque de France 30001 00466 C3340000000 61 de la Trésorerie de LIBOURNE, demeurant 46, rue Jules Ferry. B.P 223. 33504 LIBOURNE.

Prestations et charges :

En sus du loyer, le Preneur rembourse au Bailleur, sa quote-part des charges et prestations liés à l'usage des différents éléments du bien loué, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché par qui que ce soit à ce sujet, et plus généralement dans toutes les conditions et taxes, actuelles et futures que le bailleur est ou sera légalement fondé à récupérer sur le preneur.

Révision et indexation

Le loyer fera l'objet d'une révision tous les trois ans en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice à prendre en compte lors de chaque révision triennale sera celui du quatrième trimestre de l'année N-1 de révision de la période triennale.

En cas de retard dans la publication de l'indice, il sera procédé à une révision provisoire du loyer tenant compte du dernier indice publié au jour de la révision: le preneur devra payer au bailleur le nouveau loyer révisé provisoirement dès la première échéance suivant la date de révision.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur qui lui donne quittance la somme de MILLE SIX CENTS EUROS (1 600,00 €) correspondant à 2 mois de loyer, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Elle sera restituée au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un commandement de payer le loyer resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Au cas où le preneur refuserait de quitter immédiatement les lieux, il pourrait être expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte par le Président du Tribunal de grande instance.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation ainsi qu'en en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

TOLÉRANCE – INDIVISIBILITÉ

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

FRAIS

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ATTRIBUTION DE COMPETENCES

Le Tribunal de grande instance de Bordeaux est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution du présent contrat.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile.

Monsieur LALUBIN estime, pour sa part, que le montant de loyer proposé de huit cents euros (800 €) est trop faible au regard du marché et demande à pouvoir comparer avec les autres baux commerciaux. Monsieur le Maire l'informe que la commune ne connaît pas le prix au m² pour un bail commercial de ce type et ne dispose pas, de plus, de droit de préemption sur les fonds de commerce.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU sa délibération en date du 27 mai 2009 approuvant la passation d'un bail entre la commune de SAINT-ÉMILION et la SARL PIVOINE et CAFÉ pour la location du local communal situé au n°13 de la rue Guadet,

VU sa délibération en date du 22 juin 2016 approuvant la passation de l'avenant n°1 au bail susvisé par lequel la S.A.R.L. ROMANOVA a repris l'activité commerciale en question suite à la liquidation judiciaire simplifiée prononcée à l'encontre de la S.A.R.L PIVOINE ET CAFÉ.

VU le projet de nouveau bail commercial proposé par Monsieur le Maire pour la location dudit local,

APRÈS PASSAGE AUX VOTES SUIVANTS :

1- Pour la passation d'un nouveau bail commercial :

Pour : 17

Contre : 1

Abstention : 1

2- Pour un montant de loyer mensuel hors taxes de huit cents euros (800,00 €) :

Pour : 12

Contre : 5 (qui souhaiteraient un montant de loyer supérieur)

Abstentions : 2

APPROUVE la passation d'un nouveau bail commercial entre la commune et la S.A.R.L. ROMANOV pour la location du local communal situé au n°13 de la rue Guadet, au lieu-dit « le bourg », selon les modalités proposées par Monsieur le Maire,

AUTORISE Monsieur le Maire -ou son représentant- à signer le document correspondant,

CHARGE, de façon générale, Monsieur le Maire -ou son représentant- d'accomplir toutes les démarches ou formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

3 - ACQUISITION DES CATACOMBES – TRÉFONDS DE LA PARCELLE CADASTRÉE AP N°479

Monsieur Bernard LAURET, Maire, rappelle à l'assemblée qu'il a été envisagé, à différentes reprises, que la commune se porte acquéreur des catacombes qui appartiennent, à ce jour, à la famille CALÈS.

Nota bene : *d'une surface d'environ 175 m2, situées sous le tréfonds de la parcelle cadastrée AP n°479, les catacombes ne font pas l'objet, pour l'heure, d'une protection au titre des monuments historiques.*

En effet, la commune qui est déjà propriétaire de l'église Monolithe classée monument historique en date du 12 juillet 1886, à vocation, selon Monsieur le Maire, à détenir et représenter l'ensemble des monuments souterrains où les règles de sécurité et d'accessibilité doivent également s'appliquer.

À l'issue d'une longue négociation qui remonte à plusieurs décennies, en accord avec la famille CALÈS, Monsieur le Maire est en mesure de proposer à l'assemblée d'acquérir les catacombes pour la somme de soixante-dix mille euros (70 000,00 €), compris la pierre d'Aulus.

En matière d'estimation du bien en question, même si celle-ci n'est pas obligatoire en raison du montant de l'acquisition envisagée (valeur vénale inférieure à 180 000 €), il est précisé que les services des Domaines, puis France Domaine, ont estimé cet ensemble à différentes reprises, la dernière estimation qui date du 14 octobre 2009 ayant évalué ces catacombes pour la somme de cinquante-trois mille cinq cents euros (53 500,00 €), sans la pierre d'Aulus, avec une marge de négociation de 20 %.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir se prononcer sur l'opportunité de cette transaction.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

CONSIDÉRANT que cette acquisition permettra, sous l'égide communale, une mise en place cohérente et efficace des règles de sécurité et d'accessibilité de ce patrimoine souterrain exceptionnel et particulièrement représentatif de la cité,

CONSIDÉRANT que cette opération représente une opportunité à laquelle la commune ne peut se soustraire pour des raisons évidentes d'intérêt général et patrimonial,

APRÈS passage aux votes et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

APPROUVE l'acquisition des catacombes pour la somme de soixante-dix mille euros (70 000 €), compris la pierre d'Aulus, selon les modalités proposées par Monsieur le Maire,

AUTORISE, à cet effet, Monsieur le Maire -ou son représentant- à signer l'acte correspondant en l'étude de Maîtres CAZAILLET-COUTANT-SEYNHAEVE, notaires à SAINT-ÉMILION ET CASTILLON LA BATAILLE, chargés de procéder aux dites formalités,

CHARGE, de façon générale, Monsieur le Maire -ou son représentant- d'accomplir toutes les démarches ou formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

04 - CESSION DE L'IMMEUBLE COMMUNAL DE LA MAISON CIBERT -OU MAISON DU VIN- AU CONSEIL DES VINS DE SAINT-ÉMILION (PARCELLE CADASTRÉE N°AP 345)

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée qu'il a été envisagé, ces dernières années, de céder l'immeuble communal de la maison Cibert -ou Maison du Vin- (parcelle cadastrée AP n°345) au conseil des vins de SAINT-ÉMILION, locataire des locaux en question depuis de nombreuses années.

Dépêchée sur les lieux, dernièrement, la commission municipale des bâtiments communaux a considéré, à cet égard, que cette cession pouvait être envisagée dans la mesure où le conseil des vins disposait d'un vrai projet d'aménagement de cet immeuble dont les façades, toitures et escalier avec sa rampe en fer forgé ont été classés monuments historiques par arrêté en date du 17 septembre 1964.

Nota bene : *La maison Cibert, -ou logis de l'abbé- fait partie d'un ensemble historique dénommé « ancien doyenné ».*

Monsieur le Maire précise que cette cession à un partenaire historique et naturel, tel le conseil des vins, permettrait, notamment :

- 1- d'économiser les deniers publics dans la mesure où la cession, dans l'état, de cet immeuble, éviterait d'engager des frais importants, notamment en matière de réfection de la couverture et de mise en accessibilité ;
- 2- d'affecter le produit de cette vente dans la réalisation d'opérations communales d'investissement limitant, ainsi, l'appel à l'emprunt.

Consultés pour avis, les services de France Domaine ont estimé le bien dont il s'agit, à trois reprises, soit en 2011, 2015 et 2017.

La dernière estimation de France Domaine qui date du 19 juillet 2017, a établi la valeur vénale de la Maison Cibert à la **somme de 872 000 € (huit cent soixante-douze mille euros)**, soit une base unitaire de 2 000 € le m², avec une marge de négociation de 15 %.

Nota bene : *d'une superficie de 295 m², la parcelle cadastrée AP n°345 abrite un bâtiment d'une surface totale retenue de 436 m² figurant sur l'avis initial de France Domaine en date du 7 février 2011.*

Concernant le montant de la transaction soumise, aujourd'hui, à l'assemblée, Monsieur le Maire précise qu'après discussion et en accord avec le conseil des vins, celle-ci est proposée pour la **somme de 1 200 000 € (un million deux cent mille euros), montant bien supérieur à l'estimation du service des domaines.**

Répondant à des interrogations de certains élus concernant l'avenir de ce bâtiment, Monsieur Bernard LAURET, maire, précise qu'en cas de cession ultérieure éventuelle de l'immeuble par le conseil des vins, la commune -via la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais- disposerait d'un droit de préemption urbain, et pourrait, ainsi, récupérer le bien en question.

Nota bene : *Il est également bien précisé qu'en cas de disparition, soit du droit de préemption urbain institué par la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais, soit de ladite communauté de communes elle-même, la commune de SAINT-ÉMILION demeurera prioritaire en cas de cession ultérieure de cet immeuble.*

Monsieur le Maire propose aux élus de réinvestir cette somme pour créer une maison médicalisée. Il explique que, dans un futur proche, sur cinq médecins généralistes, trois vont partir à la retraite.⁸

Ce projet de maison médicalisée pourrait être porté par la Communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais. En effet, celle-ci pourrait obtenir, des subventions importantes à hauteur de 60 % de la dépense totale. Les 40 % de dépense restante pourraient être remboursés par la commune de SAINT-EMILION à la Communauté de Communes.

Suite aux précisions de Monsieur le Maire, Monsieur Daniel DUPONTEIL indique ne pas être favorable à ce projet puisqu'il était convenu, initialement, de réinvestir le produit de la vente de la Maison Cibert dans la réfection du Logis de Malet pour laquelle le produit de la cession des Cordeliers, soit la somme de sept cent cinquante mille euros (750 000 €), ne suffira pas.

Monsieur LAURET et Madame MANUEL précisent, à cet égard, que cette affectation de recette n'a jamais fait l'objet d'une décision définitive, contrairement aux affirmations de Monsieur DUPONTEIL.

Concernant le financement de la maison médicalisée, Monsieur DUPONTEIL estime, d'autre part, que c'est plutôt aux professionnels concernés d'investir dans cette affaire, plutôt qu'à la collectivité.

Madame Marion MAARFI-MOULIÉRAC se désolé, quant à elle, que la commune puisse vendre un tel bien. Elle préférerait, à cet égard, qu'un bâtiment, tel que celui de la gare, soit vendu. Monsieur le Maire lui explique que l'immeuble de la gare pourrait, éventuellement, être réhabilité en une maison des associations.

Monsieur Quentin CHEVALIER propose, pour sa part, de passer un appel d'offres afin d'obtenir un montant de cession plus élevé. Monsieur le Maire lui rétorque qu'en vendant la Maison Cibert au Conseil des Vins déjà locataire des lieux, l'activité de représentation des vins de l'appellation perdurerait. *A contrario*, mettre cet immeuble sur le marché immobilier équivaldrait à ce qu'il se retrouve dans le giron d'un quelconque investisseur.

Dans ces conditions, rien ne s'opposant à procéder à cette cession qui s'inscrit, selon Monsieur le Maire, dans l'intérêt général, il est proposé, à l'assemblée, de céder l'immeuble en question dans les conditions suivantes :

DÉSIGNATION

Sur la commune de SAINT-ÉMILION, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
AP	345	Le Bourg		2	95
Contenance totale				2	95

PRIX

La vente, si elle se réalise, est consentie pour la somme de 1 200 000 € (un million deux cent mille euros, somme « nette vendeur »).

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ÉTAT DU BIEN

L'ACQUEREUR devra prendre LE BIEN dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes,

cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit. LE VENDEUR s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le VENDEUR qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de l'urbanisme, de la loi ou de celle éventuellement relatée aux présentes en cas de réalisation de la vente. L'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

CONSIDÉRANT que cette cession est, effectivement, de nature à préserver à la fois, les intérêts de la commune et ceux de la viticulture dont les retombées économiques sont importantes pour la collectivité,

CONSIDÉRANT que cette cession permettra à la commune d'économiser sur de futures dépenses de réfection et d'entretien d'un immeuble communal qui représente, depuis de nombreuses années, la vitrine de la viticulture locale,

CONSIDÉRANT que le produit de cette cession permettra, également, à la collectivité de financer et d'engager des actions importantes en matière d'investissements communaux,

CONSIDÉRANT que la commune n'a pas vocation à conserver tous ses immeubles, surtout quand la cession de patrimoine rime avec intérêt général,

APRÈS PASSAGE AUX VOTES SUIVANTS :

Pour : 12

Contre : 4

Absentions : 3

APPROUVE la cession de la Maison Cibert -ou Maison du Vin- au conseil des vins de SAINT-ÉMILION pour la somme de 1 200 000 € (un million deux cent mille euros), dans les conditions proposées par Monsieur le Maire, compris le droit de préemption au profit de la collectivité,

AUTORISE, à cet effet, Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'acte correspondant en l'étude de Maîtres CAZAILLET-COUTANT-SEYNHAEVE, notaires à SAINT-ÉMILION ET CASTILLON LA BATAILLE, chargés de procéder aux dites formalités,

CHARGE, de façon générale, Monsieur le Maire -ou son représentant- d'accomplir toutes les démarches ou formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

05- DÉLIBÉRATION PORTANT AVIS DE PRINCIPE SUITE À LA DEMANDE D'ACQUISITION DES PARCELLES COMMUNALES CADASTRÉES AL 328 ET AL 336 AU LIEU-DIT « LES COMBES » À SAINT-EMILION.

Monsieur Bernard LAURET, maire, informe l'assemblée qu'il a reçu, dernièrement, le gérant du camping Yelloh ! Village situé au lieu-dit « Les Combes » à SAINT-EMILION.

En effet, celui-ci désire acquérir les deux parcelles communales suivantes situées à l'entrée du camping en question afin d'y réaliser une aire d'accueil et de services pour les camping-cars :

- 1- la parcelle cadastrée AL n°328 d'une surface de 2 455 m² ;
- 2- la parcelle cadastrée AL n°336 d'une surface de 1 052 m².

Avant d'aller plus avant dans ce projet de cession, Monsieur le Maire précise qu'une demande d'estimation doit être formulée auprès des services de France Domaine.

C'est à l'issue de ces différentes formalités que l'assemblée sera amenée à délibérer définitivement.

Après discussion, l'assemblée est favorable sur le principe de cession des deux parcelles communales dont il s'agit.

Restant sur la réalisation des aires d'accueil et de services pour les camping-cars, Madame Marie-Stéphanie VALAYÉ rappelle que lors de la cession, en 2002, du camping municipal à un opérateur privé, il avait été mentionné, à l'époque, sur l'acte de cession, une clause par laquelle la commune renonçait à réaliser des aires en question dans la mesure où ce type d'équipement était, déjà, disponible à l'intérieur des installations cédées par la commune.

Ces aires d'accueil s'étant considérablement développées ces dernières années avec, aujourd'hui, une compétence touristique transférée à la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais, elle suggère de profiter de ces éventuelles cessions de terrains pour annuler ces dispositions de non concurrence manifestement anachroniques.

06- DÉLIBÉRATION SOLLICITANT L'ADHÉSION DE LA COMMUNE AU SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR TRAVAUX D'AMÉLIORATIONS FONCIERS (S.I.T.A.F) POUR LA GESTION DES COURS D'EAU

Monsieur le Maire expose que le Syndicat Intercommunal pour Travaux d'Améliorations Foncières (S.I.T.A.F) a pour objet l'étude et la réalisation de travaux d'amélioration foncières et de mise en valeur de terrains, l'étude et la réalisation de travaux d'hydraulique agricole et d'entretien.

Ce syndicat gère le bassin versant qui concerne une partie de la commune de SAINT-ÉMILION.

Dans le cadre de la préparation de la compétence intercommunale en matière de gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI), il précise qu'il est indispensable que la commune adhère à ce syndicat.

En effet, conformément à ses statuts, le S.I.T.A.F est habilité à effectuer les études de réseaux indispensables à la mise en œuvre de cette compétence et à faciliter leur financement, ainsi que des travaux qui s'avèrent nécessaires.

Le coût de l'adhésion dont le montant pourra varier est, actuellement, fixé au montant annuel de 1,20 € par habitant.

L'assemblée est appelée à se prononcer sur cette proposition d'adhésion.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU les statuts du S.I.T.A.F, et après avoir entendu les précisions de Monsieur le Maire à ce sujet,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'adhérer à l'établissement public de coopération intercommunale en question,

SOLLICITE l'adhésion de la commune au S.I.T.A.F,

APPROUVE, à l'unanimité des membres présents ou représentés, les statuts syndicaux proposés à cet égard,

DÉSIGNE les délégués suivants au sein du comité syndical du S.I.T.A.F :

Titulaires :

1- APPOLLOT Joël

2- CHEVALIER Quentin

Suppléants :

1- MÉRIAS Philippe

2- LALUBIN Jean-Louis

AUTORISE Monsieur le Maire à réaliser toutes les démarches et formalités afférentes à cette décision.

07 – DÉLIBÉRATION PORTANT DÉSIGNATION DES DÉLÉGUÉS COMMUNAUX (UN TITULAIRE ET UN SUPPLÉANT) AUPRÈS DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ÉTUDES, DE TRAVAUX ET D'AMÉNAGEMENT DE LA VALLÉE DE L'ISLE (SIETAVI).

Sur proposition de Monsieur Bernard LAURET, maire, et après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU sa délibération en date 16 avril 2014 désignant, notamment, les délégués communaux au syndicat intercommunal d'études et de travaux de la vallée de l'Isle (s-i-e-t-a-v-i),

CONSIDÉRANT que suite à la demande de ce syndicat qui devient syndicat mixte à compter du 1^{er} janvier 2018, il convient de désigner un délégué titulaire (au lieu de deux précédemment) et un délégué suppléant,

DÉSIGNE, à l'unanimité des membres présents ou représentés, les délégués suivants :

DÉLÉGUÉS AU SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ÉTUDES, DE TRAVAUX ET D'AMÉNAGEMENT DE LA VALLÉE DE L'ISLE (S-I-E-T-A-V-I) :

➤ Titulaire : **Monsieur Joël APPOLLOT**

➤ Suppléant : **Monsieur Quentin CHEVALIER**

Le reste de la délibération du 16 avril 2014 demeure sans changement.

08 - INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES.

08a- INFORMATIONS DIVERSES.

Monsieur le Maire fait part à l'assemblée de l'organisation des prochaines réunions et manifestations suivantes :

- L'Assemblée Générale de l'Office de Tourisme se tiendra le 15 mars 2018 au cloître des Cordeliers.
- Sur proposition du général André COUSINE, des membres de la commission municipale du centenaire de la grande Guerre se rendront, aux Invalides à PARIS, le mardi 3 juillet 2018, afin d'honorer la tombe du Soldat Inconnu.
- Les élus vont recevoir, par mail, une convocation pour une réunion portant sur la révision du secteur sauvegardé de SAINT-ÉMILION, le mercredi 21 mars 2018 à 14 heures, en mairie.
- Monsieur le Maire a été informé de la venue du rédacteur en chef du guide vert Michelin, le jeudi 15 mars 2018 à SAINT-ÉMILION, afin de remettre une distinction pour la cité.

TRAVAUX DE RÉFECTION VOIE COMMUNALE N°4 :

La 3^{ème} tranche des travaux de réfection et de mise en sécurité de la voie communale n°4 dite « du Milieu » vient de s'achever.

Parallèlement, une réunion doit avoir lieu, le mardi 6 mars 2018, avec les représentants de SNCF Réseau concernant le projet d'élargissement ou de déplacement des installations ferroviaires situées au niveau du PN n°354, en limite de la commune de LIBOURNE.

En effet, ces interventions sont rendues nécessaires dans le cadre de la réalisation de la 4^{ème} -et dernière tranche- de travaux d'aménagement et de sécurisation de la voie communale n°4 du Milieu située sur ce tronçon.

VIDEO-PROTECTION :

Suite aux trois cambriolages commis, ces derniers jours, dans le bourg de SAINT-ÉMILION et un nouveau début d'incendie constaté dans le bas de la ville, Monsieur le Maire informe que la commission d'éthique va être mise en place, rapidement, afin que ce dispositif soit totalement opérationnel.

08b- QUESTIONS DIVERSES

Monsieur Philippe MÉRIAS demande si l'ancienne maisonnette de garde-barrière du passage à niveau n° 154 au lieu-dit « Mède » va bientôt être vendue. Monsieur le Maire lui répond que les enfants du propriétaire sont favorables sur le principe de cette cession pour le montant de cent mille euros (100 000 €) proposé par la collectivité.

Madame Véronique BOURRIGAUD fait remarquer à l'assemblée que les murs extérieurs de l'église Collégiale, pourtant rénovés l'année dernière, ont commencé à verdir... Elle se pose la question sur le sérieux et la compétence de l'entreprise qui a effectué ces travaux (qualité des produits employés ?). Monsieur le Maire précise que les produits désormais utilisés, contiennent de moins en moins de substances chimiques et sont, par là-même, moins efficaces qu'auparavant ... Il se peut, par ailleurs, que les mauvaises conditions climatiques du moment aient accéléré l'altération de la pierre.

Madame Véronique BOURRIGAUD informe, également, l'assemblée que suite aux travaux de canalisation effectués entre le château d'Eau de Mondot et la Barbanne par le syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau de l'Est du Libournais (S.I.A.E.E.L), la remise en état de la voie communale n°27 de Larmande n'a pas été réalisée. En effet, les bas-côtés de cette chaussée sont très abîmés, voire dangereux. Monsieur Joël APPOLLOT, adjoint au maire délégué à la voirie rurale, demande à ce que la police municipale ou le service urbanisme dresse, systématiquement, un état des lieux avant et après tous travaux réalisés sur la voirie communale. Monsieur le Maire va dépêcher, à cet égard, un policier municipal pour prendre des photos et adresser, par la suite, un courrier au Syndicat des Eaux l'enjoignant de faire le nécessaire.

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