

Buzançais, le 31 janvier 2024

J'ai l'honneur de vous prier de bien vouloir assister à la réunion du conseil Municipal qui aura lieu le 8 février 2024 à 19h00, salle des Mariages de la Mairie de Buzançais

Régis BLANCHET



Conseil municipal du 8 février 2024

AFFAIRES FINANCIÈRES

POINT N°1 - Rapport d'orientations budgétaires 2024

POINT N°2 – Signature, avec l'OPAC 36, d'un bail de location du cabinet médical n°11 dans la Maison de santé pluridisciplinaire de Buzançais

POINT N°3 – Signature, avec l'OPAC 36, d'un bail de location du bureau d'accueil dans la Maison de santé pluridisciplinaire de Buzançais

POINT N°4 - Signature, avec l'OPAC 36, d'un bail de location du cabinet médical n°8 dans la Maison de santé pluridisciplinaire de Buzançais

POINT N°5 – Mise en place de la fongibilité des crédits en section de fonctionnement et d'investissement dans le cadre du passage à la nomenclature comptable M57

POINT N°6 – Modalités de gestion des amortissements dans le cadre du passage à la nomenclature comptable M57

POINT N°7 – Création de tarif

AFFAIRES FONCIÈRES

POINT N°8 – Echange entre les parcelles ZC 82–83 et CD 70-295 et aliénation du chemin rural de Buzançais à la Croix Rouge

POINT N°9 – Aliénation du chemin rural n°84 des Carrières de Chaventon

POINT N°10 – Aliénation du chemin rural de l'Auneau

POINT N°11 – Aliénation du chemin rural du Ruisseau Carême

POINT N°12 – Création d'une partie du chemin rural dit du Roi

RESSOURCES HUMAINES

POINT N°13 – Renouvellement des contrats d'assurance des risques statutaires

Information au conseil municipal

* Relevé des décisions prises en vertu de la délégation du conseil au Maire

Conseil municipal du 08 février 2024

Note de synthèse

AFFAIRES FINANCIÈRES

POINT N° 1 - Rapport d'orientations budgétaires 2024 (annexe 1)

Depuis la loi du 16 juillet 2015 portant Nouvelle Organisation du Territoire de la République (loi NOTRe), un décret précise le contenu, les modalités de publication et de transmission du Rapport d'orientations budgétaires (ROB) sur lequel s'appuie le débat d'orientations budgétaires (DOB), en application de l'article 107 de la loi NOTRe du 7 août 2015 (articles L.2312-1, D.2312-3 et D.5211.18 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Le Maire présente donc au Conseil municipal, dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés, ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Il comprend la présentation rétrospective des finances et des ressources humaines de la Commune pour l'année 2023, l'analyse prospective pour l'année 2024.

Le ROB porte sur le budget principal.

Le débat d'orientations budgétaires (DOB) a vocation d'éclairer les choix budgétaires qui détermineront les priorités et l'évolution de la situation financière de la collectivité. Il constitue un acte politique majeur et marque une étape fondamentale du cycle budgétaire.

La commission des finances a examiné le rapport d'orientations budgétaires 2024.

POINT N° 2 - Signature, avec l'OPAC 36, du contrat de location du cabinet médical n° 11 dans la Maison de santé pluridisciplinaire de Buzançais (annexe 2)

Le Maire de Buzançais propose au Conseil municipal de l'autoriser à signer un bail avec l'OPAC 36 pour la location par la Ville de Buzançais, à partir du 1^{er} janvier 2024, du cabinet médical n° 11 de 25,20 m² et des espaces communs de 31,85 m², situés dans la Maison de santé pluridisciplinaire, Rue Hubert Philippeau à Buzançais, pour l'installation d'un médecin généraliste, moyennant un loyer mensuel de 296,05 € et un forfait de charges mensuel estimé à 100,80 €.

Le conseil municipal est sollicité pour autoriser le Maire de Buzançais à signer ce bail avec l'OPAC.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

POINT N° 3 - Signature, avec l'OPAC 36, d'un bail de location du bureau d'accueil dans la Maison de santé pluridisciplinaire de Buzançais (annexe 3)

Le Maire de Buzançais propose au Conseil municipal de l'autoriser à signer un bail avec l'OPAC 36 pour la location par la Ville de Buzançais, à partir du 1^{er} janvier 2024, d'un bureau de 13,95 m² situé dans la Maison de santé pluridisciplinaire, Rue Hubert Philippeau à Buzançais, pour l'installation du secrétariat du médecin généraliste salarié par le GIP Pro Santé Centre-Val de Loire, moyennant un loyer mensuel de 163,88 € et un forfait de charges mensuel estimé à 55,80 €.

Le conseil municipal est sollicité pour autoriser le Maire de Buzançais à signer ce bail avec l'OPAC.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

POINT N° 4 - Signature, avec l'OPAC 36, d'un bail de location du cabinet médical n° 8 dans la Maison de santé pluridisciplinaire de Buzançais (annexe 4)

Le Maire de Buzançais propose au Conseil municipal de l'autoriser à signer un bail avec l'OPAC 36 pour la location par la Ville de Buzançais, à partir du 1^{er} février 2024, du cabinet médical n° 8 de 25,60 m² et des espaces communs de 31,85 m², situés dans la Maison de santé pluridisciplinaire, Rue Hubert Philippeau à Buzançais, pour l'installation d'un dermatologue salarié par le GIP Pro Santé Centre-Val de Loire, moyennant un loyer mensuel de 300,75 € et un forfait de charges mensuel estimé à 102,40 €.

Le conseil municipal est sollicité pour autoriser le Maire de Buzançais à signer ce bail avec l'OPAC.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

POINT N° 5 - Mise en place de la fongibilité des crédits en section de fonctionnement et d'investissement dans le cadre du passage à la nomenclature comptable M57

En raison du basculement en nomenclature M57 au 1^{er} janvier 2024, la Ville de Buzançais doit prendre plusieurs décisions, préalables à cette mise en application. La Ville de Buzançais est appelée à définir la politique de fongibilité des crédits pour les sections de fonctionnement et d'investissement.

En effet, la nomenclature M57 donne la possibilité au Maire, si le Conseil municipal l'a autorisé, de procéder à des virements de crédits de chapitre à chapitre au sein de la même section, dans la limite de 7,5 % des dépenses réelles de la section. Cette disposition permet de disposer de plus de souplesse budgétaire. Elle permet notamment d'amender, dès que le besoin apparaît, la répartition des crédits afin de les ajuster au mieux, sans modifier le montant global des sections. Elle permet également de réaliser des opérations purement techniques sans attendre.

Le Maire est tenu d'informer le Conseil municipal des mouvements de crédits opérés, lors de sa plus proche séance, dans les mêmes conditions que la revue des décisions prises dans le cadre de l'article L.21 22-22 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Le conseil municipal est sollicité pour autoriser Le Maire de Buzançais à procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5% du montant des dépenses réelles de chacune des sections (fonctionnement et investissement) déterminée à l'occasion du budget et à signer tout document s'y rapportant.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

POINT N° 6 - Modalités de gestion des amortissements dans le cadre du passage à la nomenclature comptable M57

En raison du basculement en nomenclature M57 au 1^{er} janvier 2024, la Ville de Buzançais doit prendre plusieurs décisions, préalables à cette mise en application. La Ville de Buzançais est appelée à définir ses modalités de gestion des amortissements en adoptant des durées d'amortissement et en fixant le seuil des biens de faible valeur.

L'amortissement est une technique comptable qui permet, chaque année, de constater forfaitairement la dépréciation des biens et de dégager des ressources destinées à les renouveler. Suite au passage à la nomenclature budgétaire et comptable M57, le Conseil municipal doit délibérer sur les règles de gestion en matière d'amortissement.

Les durées d'amortissement pour les immobilisations acquises sont proposées comme suit :

Nature des biens à amortir	
Seuil unitaire en deçà duquel les immobilisations s'amortissent sur un an	500 €
Biens ou catégories de bien amortis <i>(au-dessus du seuil unitaire)</i>	Durée
Livres et CD (Médiathèque) même acquis par lot	1 an
Logiciels	4 ans
Matériel informatique	4 ans
Frais liés à la réalisation des documents d'urbanisme	5 ans
Frais d'études non suivis de travaux	5 ans
Subventions d'équipement versées	5 ans
Photocopieurs	5 ans
Véhicules	7 ans

Mobilier, matériel de bureau	10 ans
Matériel et outillage technique	10 ans
Plantations	20 ans
Immeuble de rapport	30 ans
Subventions d'équipement encaissées Sur la même durée que le bien auquel elles se rapportent après encaissement du solde	

Le conseil municipal est sollicité pour adopter les durées d'amortissement proposées dans le tableau ci-dessus pour les immobilisations acquises et fixer un seuil de biens de faible valeur à amortir sur un an à 500 € TTC.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

POINT N° 7 - Création de tarif

La Ville de Buzançais est sollicitée par une élève adulte de l'École municipale de musique qui pratique le violon et le violoncelle. Elle souhaiterait avoir un créneau supplémentaire pour travailler davantage son violoncelle. Les quarante-cinq minutes de cours étant insuffisantes pour elle.

Actuellement, les tarifs en vigueur ne prévoient pas de cotisations au-delà de la pratique de deux instruments

Le Conseil municipal est sollicité pour créer un tarif à l'École municipale de musique pour la pratique d'un instrument supplémentaire, à partir du 3^e instrument.

La commission des finances propose la mise en place d'un tarif pour une heure de cours supplémentaire à hauteur de :

- 45 € par an par personne avec adhésion à l'Amicale Harmonie
- 50 € par an par personne sans adhésion à l'Amicale Harmonie

AFFAIRES FONCIÈRES

POINT N° 8 - Echange entre les parcelles ZC 82-83 et CD 70-295 (annexe 5) et aliénation du chemin rural de Buzançais à la Croix Rouge (annexe 6)

Dans le cadre de l'agrandissement de son site, l'entreprise IFB Refractories, située Route de Vendœuvres, a sollicité la Ville de Buzançais pour procéder à l'échange des parcelles ZC 82-83 et CD 70-295. Au terme de leurs échanges, la Commune et l'entreprise se sont entendues sur l'échange entre les parcelles ZC 82-83 et CD 70-295 avec une soulte d'un montant de 1 650 € à verser par l'entreprise IFB Refractories.

Par ailleurs, la Ville de Buzançais est propriétaire d'un chemin rural débutant dans sa partie Nord de la Route Départementale n°11 et se terminant dans sa partie Sud à la parcelle ZC n°82, propriété de la Ville de Buzançais, future propriété de la société IFB Refractories (voir point précédent).

Ce chemin, d'environ 210 mètres, d'une largeur d'environ 6 mètres, jouxte les parcelles CD n°248, ZC n°250, CD n°70 et 295, propriétés de IFB Refractories et CD n°294, propriété de la Ville de Buzançais. Le chemin rural au lieudit « les Siliceux » lors du remembrement de 1987, a en partie été déplacé. Il n'en subsiste que cette portion qui ne représente plus d'intérêt public.

La société IFB Refractories dans le cadre de la restructuration de son usine et pour lui permettre de clôturer son périmètre, a émis le souhait d'acquérir ce chemin rural. Simultanément à l'acquisition de ce chemin, la société IFB Refractories achète également les parcelles ZC n°82 et 83, de ce fait ce chemin ne desservira plus que la propriété de la propriété de la société IFB Refractories.

L'aliénation de ce chemin a fait l'objet d'une enquête publique du 22 mai au 5 juin 2023. Dans son rapport du 23 juin 2023, le commissaire-enquêteur n'a formulé aucune observation pouvant s'opposer à l'aliénation du chemin rural de Buzançais à la Croix Rouge.

Le Conseil municipal est sollicité pour :

*approuver la cession des parcelles cadastrées section ZC n° 82 (3a99) et 83 (39a24), du chemin rural de Buzançais à la Croix Rouge provisoirement cadastré CD n° 349 (7a49), 350 (0a31) et ZC n° 302 (2a65) au montant de 2 791€36 (5 368 m² au prix de 0,52€ le m²)

*approuver l'acquisition des parcelles CD n° 70 (0a63) et provisoirement cadastrées CD n° 348 (9a88) au montant de 546€52 (1 051 m² au prix de 0,52€ le m²) la différence créant une soulte d'un montant de 2 244€84 à verser par l'entreprise IFB Réfractories. Les frais de rédaction de l'acte seront à la charge de l'acquéreur.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

POINT N°9 - Aliénation du chemin rural n°84 des Carrières de Chaventon (annexe 7)

La Ville de Buzançais est propriétaire d'un chemin rural débutant du chemin rural de Sainte-Gemme à Châteauroux et se terminant au chemin rural de Beauvoisin au Bois des Prises. Ce chemin d'environ 1 200 mètres, d'une largeur d'environ 6 mètres, jouxte la parcelle YN n°5, propriété de Benoît BRANÇON et René DELACOUX, la parcelle YN n°9 propriété de Benoît BRANÇON et la parcelle YN n°10, propriété du groupement foncier agricole de la Brosse-sur-Manzay dont le gérant est Marcel BRANÇON. De par sa situation géographique, ce chemin, à environ 400 mètres en parallèle à la Route qui va de Bonneau à la Déchetterie, n'est utilisé à ce jour que par la famille BRANÇON. Il n'a plus d'intérêt public.

Le groupement foncier agricole de la Brosse-sur-Manzay a émis le souhait d'acquérir ce chemin rural cadastré section YN n°27. L'aliénation de ce chemin **a fait l'objet** d'une enquête publique du 22 mai au 5 juin 2023. Dans son rapport du 23 juin 2023, le commissaire-enquêteur a formulé une réserve sur l'aliénation de ce chemin puisqu'il est inscrit au plan départemental des itinéraires de promenades et de

randonnées. Il cite l'article R.161-27 qui précise « que pour les chemins inscrits sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, les conseils municipaux doivent, préalablement à toute délibération décidant de leur suppression ou de leur aliénation, avoir proposé au Conseil départemental un itinéraire de substitution approprié à la pratique de la promenade et de la randonnée. » Il conseille au Conseil municipal d'approuver l'itinéraire de remplacement proposé par la Fédération française de randonnée (voir annexe 7). Le Conseil municipal est sollicité pour approuver la cession de ce chemin provisoirement cadastré YN n° 27 (69a38) à hauteur de 3 607,76 € (6 938 m² au prix de 0,52€ le m²) au bénéficiaire groupement foncier agricole de la Brosse-sur-Manzay dont le gérant est Marcel BRANÇON. Les frais de rédaction de l'acte seront à la charge de l'acquéreur.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

POINT N° 10 - Aliénation du chemin rural de l'Auneau (annexe 8)

La Ville de Buzançais est propriétaire d'un chemin rural débutant de la parcelle AC n° 315 supportant un transformateur électrique et de la RD N° 64 et se terminant à la ferme de l'Auneau. Ce chemin rural, d'un linéaire d'environ 170 mètres et d'une largeur de 6 mètres, jouxte les parcelles AC n° 322 et AC n° 256. Les parcelles qui l'entourent appartiennent à l'indivision SCHOOFs Arnaud et BERGHMANS Marline. Ce chemin rural entièrement en friche ne peut être utilisé, à ce jour, que pour desservir la ferme de l'Auneau également propriété de l'indivision Arnaud SCHOOFs et Marline BERGHMANS. Ce chemin rural n'a plus d'intérêt public. L'indivision Arnaud SCHOOFs et Marline BERGHMANS a donc émis le souhait d'acquérir ce chemin rural cadastré AC n° 316.

L'aliénation de ce chemin a fait l'objet d'une enquête publique du 22 mai au 5 juin 2023. Dans son rapport du 23 juin 2023, le commissaire-enquêteur n'a formulé aucune observation pouvant s'opposer à l'aliénation du chemin rural de l'Auneau

Le Conseil municipal est sollicité pour approuver la cession de ce chemin provisoirement cadastré AC n° 316 (11a92) à hauteur de 619,57 € (1 192 m² au prix de 0,52€ le m²) au bénéfice de l'indivision Arnaud SCHOOFs et Marline BERGHMANS. Les frais de rédaction de l'acte seront à la charge de l'acquéreur.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

POINT N° 11 - Aliénation du chemin rural du Ruisseau Carême (annexe 9)

La Ville de Buzançais est propriétaire d'un chemin rural débutant de l'Allée du Cimetière et se terminant à la parcelle AY n° 120, propriété de la Ville de Buzançais. Ce chemin rural, d'un linéaire de 140 mètres et d'une largeur de 7 mètres, jouxte les parcelles AY n° 101, 102, 338, 107 et 335. Les parcelles qui l'entourent appartiennent à la Ville de Buzançais.

Lors des travaux d'agrandissement du cimetière, ce chemin rural a été intégré dans le périmètre de celui-ci. Il traverse en grande partie le cimetière communal pour finir aux Services techniques de la Ville de Buzançais. De ce fait, ce chemin rural n'a plus d'intérêt public.

La Ville de Buzançais souhaite l'incorporation de ce chemin rural, cadastré section AY n° 434 dans le domaine privé de la commune. L'aliénation de ce chemin a fait l'objet d'une enquête publique du 22 mai au 5 juin 2023. Dans son rapport du 23 juin 2023, le commissaire-enquêteur n'a formulé aucune observation pouvant s'opposer à l'aliénation du chemin rural de l'Auneau

Le Conseil municipal est sollicité pour approuver l'incorporation de ce chemin rural dans le domaine privé de la commune.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

POINT N° 12 - Création d'une partie du chemin rural dit du Roi (annexe 10)

La Ville de Buzançais est propriétaire d'un chemin rural débutant de la Rue de Gaggerterie et se terminant Rue des Roziers. Une partie de ce chemin, d'une longueur d'environ 210 mètres et d'une largeur d'environ 6 mètres, jouxte les parcelles AW n° 274, propriété TISSIER, AW n° 272, propriété de l'indivision NAVARRO-BOURDIN, AW n° 271, 269 propriétés de la SCI LA GAGGETTERIE, AW n° 575 propriétés COUTON, n° 576, 233 et 234 propriétés de l'indivision FRIBOULET-NEHOU.

L'assiette de cette portion de chemin rural n'est pas conforme à la représentation qui en est faite sur le plan cadastral, son emprise empiète entièrement sur la propriété de l'indivision FRIBOULET-NEHOU. Les propriétaires riverains avertis de cette anomalie de tracé acceptent de procéder à la régularisation de celle-ci sur le plan cadastral.

La création de ce chemin a fait l'objet d'une enquête publique du 22 mai au 5 juin 2023. Dans son rapport en date du 23 juin 2023, le commissaire enquêteur n'a formulé aucune observation pouvant s'opposer à création d'une partie du chemin rural dit du Roi.

Le Conseil municipal est sollicité pour approuver l'acquisition des parties des chemins qui empiètent sur la propriété de l'indivision FRIBOULET NEHOU cadastrées provisoirement AW n° 585 (0a18), 587 (0a34) et 589 (0a06) à hauteur de de 30,16 € (58 m² au prix de 0,52€ le m²). Les frais de rédaction de l'acte seront à la charge de l'acquéreur.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

RESSOURCES HUMAINES

POINT N° 13 - Renouvellement des contrats d'assurance des risques statutaires

Le Centre de gestion de la fonction publique territoriale de l'Indre souscrit, pour le compte de certaines collectivités, un contrat d'assurance les garantissant contre certains de leurs risques financiers découlant des règles statutaires (congé et

décès). La Ville de Buzançais fait partie de ce dispositif, cependant le contrat en cours arrive à échéance le 31 décembre 2024.

Dès à présent le renouvellement doit être entamé et le Centre de gestion propose de lancer la procédure de groupement de commande. Il est à noter que pour mieux négocier les taux et les prestations des contrats, le Centre de gestion se dote des services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage. Une prestation annuelle aux frais de gestion est demandée, soit pour une collectivité comptant entre 81 et 100 agents la somme de 400 € par an.

Le Maire expose :

- L'opportunité pour la Ville de Buzançais de pouvoir souscrire un contrat 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 / l'établissement.

Le conseil municipal est sollicité pour charger le Centre de gestion de lancer une procédure de marché public de souscrire pour son compte des contrats d'assurances auprès d'une entreprise d'assurance agréée.

Les contrats devront couvrir tout ou partie des risques suivants :

- Agents affiliés à la CNRACL : décès, accident de service & maladie contractée en service, maladie ordinaire et temps partiel thérapeutique sans lien avec un arrêt préalable, longue maladie & maladie de longue durée, maternité, paternité et accueil de l'enfant, temps partiel thérapeutique consécutif à un arrêt, mise en disponibilité d'office, infirmité de guerre, allocation d'invalidité temporaire ;
- Agents affiliés IRCANTEC : accident du travail & maladie professionnelle, maladie ordinaire, grave maladie, maternité, paternité et accueil de l'enfant, reprise d'activité partielle pour motif thérapeutique.

Ces contrats devront également avoir les caractéristiques suivantes :

- Durée du contrat : 4 ans, à effet au 1er janvier 2025.
- Régime du contrat : capitalisation.

À l'issue de la procédure, la Ville de Buzançais se réserve le droit d'adhérer aux contrats proposés par le Centre de gestion. Cette décision éventuelle fera l'objet d'une délibération ultérieure.

La commission des finances a donné un avis favorable sur ce dossier.

Information au conseil municipal

* Relevé des décisions prises en vertu de la délégation du conseil au Maire

DECISIONS PRISES EN VERTU DE LA DELEGATION DU CONSEIL AU MAIRE	
Décision du 20/12/2023	Signature de l'avenant n°1 au lot n°4 (Menuiseries extérieures alu) du marché de travaux pour l'aménagement des bureaux de la Mairie de Buzançais avec l'entreprise DUMAZERT JAURAND - ZAC 36320 VILLEDIEU SUR INDRE Montant initial du marché : 60 396,92 € HT Montant de l'avenant n°1 : 1 358,05 € HT Le marché est porté à la somme de 61 754,97 € HT
Décision du 20/12/2023	Signature de l'avenant n°3 au lot n°5 (Menuiseries intérieures bois) du marché de travaux pour l'aménagement des bureaux de la Mairie de Buzançais avec l'entreprise DENIOT - Route de Beauvais - ZI Val de l'Indre - 36500 BUZANCAIS, Montant initial du marché : 28 493,27 € HT Rappel du montant de l'avenant n°1 : 905,62 € HT Rappel du montant de l'avenant n°2 : 7 622,01 € HT Montant de l'avenant n°3 : 471 € HT Le marché est porté à la somme de 37 491,9 € HT
Décision du 29/12/2023	Signature du marché de travaux pour le renouvellement de canalisations d'eau potable relarguant du Chlorure de Vinyle Monomère (CVM), avec l'entreprise SEGEC, 70 avenue Aristide Briand - 36400 LA CHATRE pour un montant de 1 197 643,11 € HT.

Conseil municipal du 8 février 2024

Rapport d'orientations budgétaires pour l'année 2024

Depuis la loi du 16 juillet 2015 portant Nouvelle organisation du territoire de la République (loi NOTRe), un décret précise le contenu, les modalités de publication et de transmission du rapport d'orientations budgétaires (ROB) sur lequel s'appuie le débat d'orientations budgétaires (DOB), en application de l'article 107 de la loi NOTRe du 7 août 2015 (articles L.2312-1, D.2312-3 et D.5211.18 du Code général des collectivités territoriales).

Ainsi, le Maire de Buzançais présente au Conseil municipal de Buzançais, dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés, sur la structure et la gestion de la dette. Il comprend la présentation rétrospective des finances et des ressources humaines de la Commune de Buzançais pour l'année 2023, l'analyse prospective pour l'année 2024.

Le ROB porte sur le budget principal.

Le débat d'orientations budgétaires (DOB) éclaire les choix budgétaires qui détermineront les priorités et l'évolution de la situation financière de la collectivité. Il constitue un acte politique majeur et marque une étape fondamentale du cycle budgétaire.

1. Le contexte financier national

L'année 2023 a été marquée par la guerre en Ukraine et par un contexte d'instabilité internationale qui a créé des tensions sur la fourniture d'énergie, de matières premières et qui a perturbé le commerce international. L'impact sur les coûts mais aussi sur les délais d'approvisionnement ont été très forts en 2023.

L'inflation a fortement augmenté avec une hausse de 4,9 % en 2023. L'inflation devrait ralentir en 2024, mais elle a fragilisé les Français, par une baisse du pouvoir d'achat, et l'activité économique.

Le projet de loi de finances pour 2024 s'inscrit dans un environnement économique toujours complexe, marqué par la hausse des taux d'intérêt et des incertitudes géopolitiques majeures, qui résultent notamment de l'invasion russe en Ukraine et du conflit au proche orient.

Chaque année, le projet de loi de finances (PLF) propose l'ensemble des recettes et dépenses de l'État pour l'année suivante. Il détermine ainsi le budget, c'est à dire la nature, le montant et l'affectation des ressources et des charges selon un équilibre économique et financier déterminé.

En France, le projet de loi de finances 2024 prévoit :

- D'indexer le barème de l'impôt sur le revenu sur l'inflation
- De revaloriser les prestations sociales
- D'aider les Français les plus modestes qui doivent utiliser leur véhicule
- D'améliorer l'accessibilité

- Des politiques de solidarité à destination de tous les étudiants, en particulier pour les plus modestes et les plus fragiles
- La construction d'une transition écologique solidaire
- Faire face à l'urgence écologique
- D'accélérer la rénovation des logements
- De soutenir le verdissement du parc automobile
- D'encourager l'épargne des jeunes grâce à la mise en place d'un plan épargne « avenir climat »
- De décarboner l'industrie et encourager la compétitivité verte

L'analyse du budget principal comprend :

- La section de fonctionnement 2023
- L'état de la dette
- La section d'investissement 2023
- L'analyse prospective 2024

2. La section de fonctionnement 2023

L'analyse de la section de fonctionnement porte sur :

- Les dépenses de fonctionnement
- Les recettes de fonctionnement

2.1. Les dépenses de fonctionnement 2023

Les principales dépenses de fonctionnement sont :

- Les dépenses à caractère général
- Les dépenses de personnel

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Dépenses en €	Évolution en %
2020	5 082 073,88	-
2021	5 341 004,15	+ 5 %
2022	5 450 797,14	+ 2 %
2023	6 061 200,44	+ 11 %

Tableau des dépenses de fonctionnement 2020-2023

L'augmentation des dépenses de fonctionnement réduit la capacité d'autofinancement de la Commune de Buzançais et limite les investissements car le virement de l'exédent de la section de fonctionnement s'effectue vers la section d'investissement.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Dépenses à caractère général en €	Évolution en %
2020	1 169 749,18	-
2021	1 573 508,77	+ 34 %
2022	1 381 520,84	-12 %
2023	1 788 846,53	+ 29 %

Tableau des dépenses à caractère général 2020-2023

De 2022 à 2023, les charges à caractère général sont passées de 1 381 520,84 € à 1 788 846,53 €, soit + 29 %. Cette augmentation s'explique en partie par la forte hausse du coût de l'énergie (électricité, combustible et carburant), des denrées alimentaires et plus globalement par l'augmentation des prix des fournitures et des prestations.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Dépenses d'énergie-électricité en €	Évolution en %
2020	271 404,36	-
2021	297 983,10	+ 9 %
2022	332 647,00	+ 10 %
2023	574 834,34	+ 72 %

Tableau des dépenses d'énergie-électricité 2020-2023

De 2022 à 2023 les dépenses d'énergie et d'électricité de la Ville de Buzançais ont augmenté de 72 %.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Consommation en KWh	Montant TTC en €
2022	1 566 813	330 452,00
2023	1 307 834	496 096,16

Tableau de la consommation en énergétique 2022-2023

La consommation des 109 sites alimentés de la Ville de Buzançais a baissé de 258 979 KWh, soit une baisse de 16,5 % entre 2022 et 2023. Au cours des mêmes années, les montant des dépenses énergétiques a augmenté de 165 644,16 €, soit une augmentation de 50,1 %.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Dépenses de combustibles en €	Évolution en %
2020	6 640,74	-
2021	17 221,45	+ 159%
2022	23 868,71	+ 38%
2023	19 305,60	-19%

Tableau des dépenses de combustibles 2020-2023

Après une très forte hausse, entre 2020 et 2021, qui s'explique par la crise liée à la pandémie de Covid en 2020 avec moins de bâtiments chauffés, les dépenses liées aux combustibles redeviennent stables et ont même diminuées entre 2022 et 2023.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Dépenses de carburants en €	Évolution en %
2020	54 956,20	-
2021	60 636,31	+ 10 %
2022	84 291,01	+ 39 %
2023	91 412,35	+ 8 %

Tableau des dépenses de carburants 2020-2023

Après une hausse, entre 2020 et 2021, qui s'explique par la crise liée à la pandémie de Covid-19 avec moins de véhicules en service en 2020, les dépenses liées aux carburants enregistrent une hausse de seulement 8 % entre 2022 et 2023.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Dépenses d'alimentation en €	Évolution en %
2020	144 334,41	-
2021	164 698,95	+ 14 %
2022	207 391,03	+ 25 %
2023	215 285,75	+ 3,8 %

Tableau des dépenses d'alimentation 2020-2023

Après une hausse de 14 % entre 2020 et 2021, la hausse des dépenses liées à l'alimentation s'explique par la hausse des prix des produits alimentaires.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Dépenses de prestations de service en €	Évolution en %
2020	87 767,25	-
2021	87 441,29	- 0,3 %
2022	98 566,41	+ 12 %
2023	139 381,60	+ 41 %

Tableau des dépenses de prestations de service 2020-2023

Les prestations de services ont fortement augmenté, entre 2022 et 2023, à cause de l'inflation. Ainsi, les prestations d'hébergement des logiciels-métiers ont toutes augmenté en moyenne de 3 %. Les prestations de maintenance qui les accompagnent ont aussi augmenté. Par ailleurs, le déploiement de la nomenclature budgétaire M57 a généré des dépenses inhabituelles de paramétrage du logiciel. Enfin, la Ville de Buzançais a décidé la réalisation d'un audit du service de restauration scolaire pour réorganiser le service et maîtriser ses dépenses.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Dépenses d'entretien et réparation des bâtiments publics en €	Évolution en %
2020	55 098,11	-
2021	60 305,79	+ 9 %
2022	65 139,95	+ 8 %
2023	78 414,35	+ 20 %

Tableau des dépenses d'entretien et réparation des bâtiments publics 2020-2023

La forte hausse, enregistrée entre 2022 et 2023, s'explique par l'augmentation des coûts des matières premières et des fournitures.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Dépenses d'études et recherches en €	Évolution en %
2020	2 619,60	-
2021	7 944,00	+ 203%
2022	206,40	-97%
2023	13 051,99	+ 6 223%

Tableau des dépenses d'études et recherches 2020-2023

Les dépenses d'études et de recherche représentent une part très faible des dépenses de fonctionnement. Après une augmentation de 203 % en 2021, elles ont baissé de 97 % en 2022 pour atteindre un montant de 206,40 €. Elles ont, en 2023, augmenté de 6 223 % pour atteindre 13 051,99 €. Cette augmentation substantielle est due à un retard de paiement des prestations de SOLIHA qui accompagne la Ville de Buzançais sur

l'opération de valorisation du patrimoine urbain jusqu'en 2025, *via* un marché signé le 20 décembre 2021. Plusieurs prestations effectuées en 2022 ont été réglées sur l'exercice comptable 2023.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement			
Années	Dépenses de personnels en €	Évolution en %	% des dépenses de fonctionnement dans budget général
2020	2 911 700,74	-	57 %
2021	2 983 091,75	+ 2,4 %	55 %
2022	3 161 415,44	+ 6 %	57 %
2023	3 492 355,28	+ 10 %	57 %

Tableau des dépenses de personnels 2020-2023

L'objectif de la Ville de Buzançais est de maîtriser les dépenses de fonctionnement et plus particulièrement les dépenses de personnel. Cet objectif est atteint, malgré la hausse du point d'indice enregistrée en juillet 2023 et la prime inflation accordée par la Ville de Buzançais aux agents en décembre 2023.

Ainsi, les dépenses de personnels représentent 57 % des dépenses totales de fonctionnement. La part de ces dépenses reste stable, représentant environ 57 % au cours des dernières années.

Au 1^{er} janvier 2024, la Commune de Buzançais comprend (tous budgets confondus) 103 agents répartis, comme il suit :

- 78 agents titulaires (dont 4 en disponibilité)
- 25 agents contractuels (dont 2 apprentis)

Parmi les 99 agents en poste au 1^{er} janvier 2024, la Commune de Buzançais comprend 56 femmes et 45 hommes. Les agents appartiennent principalement à la filière technique (60 agents soit 61,86 %) puis la filière culturelle qui comprend notamment les professeurs de l'école de musique (15 agents soit 15,46 %) et la catégorie administrative (12 agents soit 12,37 %).

La Commune de Buzançais comprend, au 1^{er} janvier 2024, 81,65 équivalents temps plein (ETP), répartis comme il suit :

- 74 titulaires, représentant 71,44 ETP
- 23 non titulaires, représentant 8,21 ETP
- 2 apprentis pour 2 ETP.

Ils se répartissent, selon les filières et les catégories, ainsi qu'il suit :

Filières	Catégorie			Total	%
	A	B	C		
Administrative	2	3	7	12	12,37 %
Animation	-	-	3	3	3,09 %
Technique	-	4	56	60	61,86 %
Police municipale	-	-	3	3	3,09 %
Médico-sociale (multi accueil)	-	1	-	1	1,03 %
Sociale (infirmière au multi accueil)	1	-	2	3	3,09 %
Culturelle (y compris les enseignants de l'École de musique)	11	2	2	15	15,46 %
Total	14	10	73	97	100 %

Tableau des agents de la Ville de Buzançais

2.2. Les recettes de fonctionnement 2023

Les principales recettes de fonctionnement de la Commune de Buzançais sont :

- Les impôts et les taxes
- L'attribution de compensation (AC)
- Le fonds de péréquation des ressources intercommunales et communales (FPIC)
- La dotation globale de fonctionnement (DGF)
- La dotation de solidarité rurale (DSR)
- La dotation nationale de péréquation (DNP)
- Les subventions de fonctionnement
- Les produits des services
- Les produits exceptionnels importants

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Recettes en €	Évolution en %
2020	5 548 171,91	-
2021	5 749 634,85	+ 3,6%
2022	5 748 581,43	- 0,01%
2023	6 352 720,40	+ 10,5%

Tableau des recettes de fonctionnement 2020-2023

Les recettes de fonctionnement sont stables entre 2020 et 2022. Elle ont augmenté de 10,5 % entre 2022 et 2023.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	Impôts et taxes en €	Évolution en %
2020	3 303 481,79	-
2021	3 344 847,24	+ 1,2%
2022	3 317 491,00	-0,8%
2023	3 734 921,87	+ 12,5%

Tableau des impôts et taxes 2020-2023

Les montants des impôts et des taxes sont stables entre 2020 et 2022. Ils ont augmenté de 12,5 % entre 2022 et 2023.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	DGF - DSR et DNP en €	Évolution en %
2020	1 422 333,81	-
2021	1 366 876,87	- 3,8 %
2022	1 577 089,95	+ 15 %
2023	1 530 222,05	- 2,9 %

Tableau de la DGF et de la DSR 2020-2023

Après une hausse de 15 % de la DGF, de la DSR et de la DNP en 2022, les différentes dotations de l'État ont baissé de 2,9 % en 2023.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement		
Années	AC et FPIC en €	Évolution en %
2020	1 202 496	-
2021	1 208 102	+ 0,4%
2022	1 163 058,75	-3,7%
2023	1 355 578,25	+ 16,5%

Tableau de l'attribution de compensation et du FPIC 2020-2023

Les attributions de compensation ont été fixées lors de l'élaboration du pacte financier pour les années 2022 à 2026. Le montant des attributions de compensation est stable entre 2020 et 2023. L'augmentation de 1 163 058,75 € à 1 355 578,25 €, entre 2022 et 2023, s'explique par l'encaissement en 2023 du dernier versement de l'année 2022.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement Attributions et participations (CAF, remboursement de frais des élections)		
Années	Subventions de fonctionnement en €	Évolution en %
2020	212 021	-
2021	146 435,32	- 30%
2022	212 255,34	+ 45%
2023	163 487,66	- 22%

Tableau des subventions de fonctionnement 2020-2023

La diminution des prestations reçues, entre 2022 et 2023, s'explique, en partie, par l'encaissement en 2022 des frais de remboursement des dépenses liées à l'organisation des élections présidentielles et législatives.

Budget principal 2023 - Section de fonctionnement (cantine, entrées piscine, multi accueil, concessions au cimetière...)		
Années	Produits des services en €	Évolution en %
2020	581 501,88	-
2021	636 031,90	+ 9,3%
2022	703 036,49	+ 10,5%
2023	616 999,98	- 12,2%

Tableau des produits des services 2020-2023

Les recettes des produits de services ont augmenté de 9,3 % en 2021 et de 10,5 % en 2022. Elles ont diminué de 12,2 % de 2022 à 2023. Cette baisse s'explique, en partie, par une diminution du nombre d'enfants dans les écoles et, par conséquent, du nombre d'enfants fréquentant le service de restauration scolaire.

Années	École maternelle La Garenne	École élémentaire Raoul Janvoie	Groupe scolaire de l'Immaculée Conception
2020-2021	96	224	174
2021-2022	107	197	125
2022-2023	107	216	131

Tableau du nombre des élèves élémentaires et maternelles 2020-2023

Budget principal 2023 - Fonctionnement	
Fonctionnement	Montant total en €
Dépenses	6 061 200,44
Recettes	6 352 720,40
Résultat de l'exercice	291 519,96
Report N-1 (2022)	1 515 607,13
Résultat de clôture N	1 807 127,09
RAR Dépenses	113 893
RAR Recettes	0
Excédent de fonctionnement globalisé	1 693 234,09

Tableau du budget principal 2023

Pour la section de fonctionnement, le résultat prévisionnel de l'exercice 2023 devrait être de 291 519,96 €. Le résultat prévisionnel de clôture, y compris le report de l'excédent de fonctionnement 2022, devrait être de 1 807 127,09 €.

3. La dette

Au 31 décembre 2023, la dette de la Commune de Buzançais, tous budgets confondus, est de 3 073 067,15 €.

17 emprunts sont en cours de remboursement (tous budgets confondus). 2 emprunts seront soldés en 2024, 6 en 2025, 1 en 2026. En 2024, la charge annuelle de la dette sera de 466 933,62 €, tous budgets confondus (soit 38 911,13 € /mois). Cet endettement se répartit comme suit :

Nature des budgets	Nombre d'emprunts	Capital restant dû en €	Montant des échéances annuelles en €
Principal	11	2 285 889,83	372 765,68
Régie de l'eau	3	625 991,31	50 422,89
Régie de l'assainissement	3	161 186,84	43 745,05
Total	17	3 073 067,15	466 933,62

Tableau de l'état de la dette

4. La section d'investissement 2023

L'analyse de la section d'investissement comprend :

- Les dépenses d'investissement
- Les recettes d'investissement
- Une conclusion

Les principales dépenses d'investissement du budget principal, en 2023, sont :

- Les travaux du nouveau centre-ville de Buzançais : 109 622,71 €
- La restructuration de l'éclairage public : 135 295,61 €
- Les travaux de voirie : 132 241,28 €
- Les travaux d'agrandissement de la Mairie : 273 474,84 €

Les principales recettes d'investissement du budget principal, en 2023, sont :

- L'affectation du résultat de fonctionnement : 489 842,01 €
- Les subventions (État, Région Centre-Val de Loire, Département de l'Indre) : 715 500,32 €
- Le FCTVA : 160 282,98 €
- Les amortissements : 278 050,16 €

Budget Principal 2023 - Investissement	
Investissement	Montant total en €
Dépenses	1 869 889,90
Recettes	1 339 175,46
Résultat de l'exercice	-530 714,44
Report N-1 (2022)	489 842,01
Résultat de clôture	- 40 872,43
RAR Dépenses	315 924,46
RAR Recettes	0
Déficit d'investissement globalisé	- 356 796,89

Tableau de l'état de la dette

Le résultat prévisionnel de l'exercice 2023 de la section d'investissement devrait être de -530 714,44 €.

Pour l'année 2023, le budget principal devrait être équilibré. L'excédent prévisionnel de fonctionnement reporté, estimé à 1 693 234,09 € permettra de couvrir le déficit prévisionnel d'investissement globalisé de - 356 796,89 €.

5. L'analyse prospective 2024

En 2024, la Ville de Buzançais devra poursuivre la maîtrise des dépenses de fonctionnement (dépenses à caractère général et dépenses de personnel) pour continuer à investir. Les taux d'imposition devraient être maintenus comme suit :

- 39,71 % pour la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)
- 49,64 % pour la taxe foncière sur les propriétés non-bâties (TFPNB)

En 2024, les principales dépenses d'investissement envisagées, pour le budget principal, les budgets annexes de la régie de l'eau et de l'assainissement sont :

- Travaux d'aménagement des Grands Jardins
- Fin des travaux de création de nouveaux bureaux à l'Hôtel de Ville
- Chaufferie biomasse (fin des études)
- Travaux de voirie
- Interconnexion avec le syndicat de la Demoiselle (fin des études)
- Travaux de remplacement de conduites et de branchements d'eau
- Travaux de changement des canalisations relarguant du CVM (chlorure de vinyle monomère)
- Reprise des travaux de la piscine (tranche n°1) et travaux de la tranche n°2
- Construction d'un nouveau complexe sportif (phase n°1 - jury de concours pour le choix de l'architecte)
- Construction d'un club-house au stade Michel MAUDUIT (ACSB football)
- Extension du système de vidéoprotection

Les principales recettes d'investissement, en 2024, seraient :

- L'affectation du résultat de fonctionnement
- Les subventions (État, Région Centre-Val de Loire, Département de l'Indre)
- Le FCTVA
- Les amortissements

Le résultat prévisionnel de l'exercice 2023, suffisamment excédentaire, permettra de financer les dépenses d'investissement envisagées pour 2024.



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE

Extrait n°2024.00016 du registre des délibérations

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice : 7
Présents : 5
Représentés : 2
Excusés : 0
Absents : 0

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 02 janvier 2024, s'est réuni le 10 janvier 2024, sous la présidence de M. Jacques PERSONNE.

Etaient présents :

Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etaient représentés :

Mme Chantal MONJOINT donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Michèle FRADET

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 JAN. 2024

Objet : Question diverse - location du cabinet n° 11 au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire de BUZANÇAIS

Accusé réception
Préfecture le :

La Mairie de BUZANÇAIS a sollicité l'OPAC 36 afin de louer des locaux au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire située rue Hubert Philippeau à Buzançais, pour la mise à disposition d'un cabinet à un médecin généraliste, le Docteur Florent DUMAS.

Exécutoire le :

11 JAN. 2024

Après présentation du projet, la Mairie de Buzançais a confirmé son souhait de louer :
- le cabinet n° 11 pour une surface de 25,20 m²,
- des espaces communs d'une surface de 31,85 m².

La location prendra effet au 1^{er} janvier 2024, moyennant un loyer mensuel de 296,05 € et un forfait de charges mensuel estimé à 100,80 €.

Le Preneur n'étant pas éligible à un bail professionnel, un bail civil est ainsi conclu.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer le bail afférent à ces locations.

Le Président

Jacques PERSONNE

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 11 janvier 2024

VIA DOTELEC - Dematis

036-34437070-20240110-000000000002



BAIL

Entre les Soussignés :

L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dont le siège est situé à CHATEAUROUX, 90 avenue Charles de Gaulle, représenté par son représentant légal, agissant en qualité de Directeur Général.

ci-après dénommé « *le bailleur* »

D'une part,

Et

Mairie de Buzançais, 10 avenue de La République, à BUZANCAIS (36500), représentée par Monsieur le Maire Régis BLANCHET,

ci-après dénommée « *le preneur* »

D'autre part,

Article 1 : Objet du contrat

Le bailleur donne à bail, à titre professionnel, au preneur, qui accepte, les locaux et équipements dont la désignation suit.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles 1709 et suivants du Code Civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties ci-dessous rapportées.

Article 2 : Désignation

Les locaux objets des présentes dépendent d'un immeuble sis 2 rue Hubert Philippeau, à BUZANCAIS, au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire, et comprennent :

- Le cabinet médical n°11 d'une surface de 25.20 m²,
- Des espaces communs d'une surface de 31.85 m².

Article 3 : Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement, au moment de la prise de possession des locaux par le preneur, et sera annexé au présent bail.

A défaut d'accord, et après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 15 jours, la partie la plus diligente fera établir un état des lieux par un huissier de justice.

Les frais seront alors partagés à moitié entre le bailleur et le preneur.

Article 4 : Destination des locaux

Les locaux sont destinés à la mise à disposition par le Preneur au Docteur Florent DUMAS, médecin généraliste. Il ne pourra pas affecter tout ou partie des locaux à l'usage d'habitation.

Article 5 : Durée

La présente location est consentie pour une durée de six ans (6 ans) qui commence le 1^{er} janvier 2024 pour prendre fin le 31 décembre 2029.

Article 6 : Reconduction

A l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties au moins six mois (6 mois) à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le présent bail sera reconduit tacitement pour une durée de six ans, dans les mêmes conditions que celles du présent bail.

Article 7 : Congé

Le preneur seul aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, en respectant un préavis de six mois (6 mois) conformément aux dispositions de l'article 57, A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le bailleur ne pourra donner congé au preneur qu'au moment de l'expiration du bail, en respectant les conditions de l'article 6 du présent bail, ainsi qu'en cas de résiliation du bail comme prévu à l'article « Clause résolutoire ».

Articles 8 : Charges et conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes :

8.1 Occupation- Jouissance

Le bailleur s'engage à :

- Délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement.
- Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux. Sa responsabilité ne pourra être recherchée à raison des voies de fait dont les autres preneurs ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du preneur.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire les réparations, autres que celles à la charge du preneur, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre au preneur, sur sa demande, et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires une quittance ou un reçu des sommes versées.

Le preneur s'engage à :

- User paisiblement les locaux suivant la destination qui leur a été donnée par le présent bail.
- Ne rien faire qui puisse apporter un quelconque trouble de voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, de manière générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.
- Exercer personnellement dans les locaux son activité de façon continue. Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux.
- Respecter toutes les dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Tenir constamment garnis les locaux de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le preneur devra, avant tout

- déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

8.2 Diagnostics techniques – Amiante- Etat des risques naturels et technologiques

Amiante – Prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Le bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le bailleur s'engage à faire effectuer dans les locaux loués, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé au présent bail.

8.3 Entretien- Travaux- Réparations

Le preneur prendra les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Le preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres et serrures ;
- Prendre toutes les dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les locaux.

Il s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée.

Le preneur informera immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les locaux, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le preneur souffrira la réalisation par le bailleur de toutes les réparations qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, même si celle-ci venait à excéder vingt et un jours.

Il laissera exécuter dans les locaux les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Il ne pourra toutefois faire dans locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Le preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut de cet accord, au moment du départ du preneur, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Le bailleur pourra également exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement ou la sécurité des locaux.

Le preneur devra laisser le bailleur visiter ou faire visiter les locaux chaque fois que cela sera nécessaire pour leur entretien, leur réparation et la sécurité de l'ensemble.

Le bailleur pourra également en vue de la vente ou de la relocation des locaux les faire visiter chaque jour ouvrable, de 9 heures à 18 heures.

De son côté, le bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont données en location et effectuera toutes les réparations autres que locatives.

Article 9 : Cession – sous location

Sans-objet.

Article 10 : Assurances

Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des tiers. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent bail.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer le bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Le preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du bailleur ne puisse être engagée.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le bailleur.

Article 11 : Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 524.25 euros, cinq cent vingt-quatre euros et vingt-cinq centimes.

Loyer mensuel cabinet	Loyer mensuel espaces communs (Pris en charge dans la règle de gestion avec la ville)	Provision mensuelle charges	Loyer total
296.05 €	127.40 €	100.80 €	524.25 €

La Ville de BUZANCAIS soutient financièrement, chaque année, l'ensemble des professionnels de la MSP de BUZANCAIS, afin de diminuer le coût du loyer des espaces communs et le coût des charges.

Le loyer total est ainsi ramené à 396.85 euros, trois cent quatre-vingt-seize euros et quatre-vingt-cinq centimes.

Le loyer est payable chaque mois à terme échu avant le 15.

Les paiements auront lieu au domicile du bailleur, ou en toute autre endroit indiqué par lui.

Article 12 : Indexation du loyer

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement à la date d'anniversaire du bail.

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national du Coût de la Construction, publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du bail soit celui du 3^e trimestre 2023, valeur 2016, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Article 13 : Charges

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer, un montant de 100.80 euros, cent euros et quarante vingt centimes, à titre de forfait sur les charges.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges est annexé au présent bail.

Article 14 : Dépôt de garantie

Le preneur est exonéré du versement d'un dépôt de garantie.

Article 15 : Clause résolutoire

Toutes les clauses et conditions du bail sont essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du présent bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une de ses obligations du présent bail, comme à défaut du paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, taxes et/ou accessoires, et un mois après simple commandement de payer ou de faire rester sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur et tout occupant de son chef se refuseraient à quitter les locaux, son expulsion serait obtenue par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 16 : Clause relative à la protection des données à caractère personnel

16.1 L'identité du responsable du traitement

L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre désigné sous le sigle « OPAC 36 », Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à CHATEAUROUX Cedex (36002), 90 avenue Charles de Gaulle BP 115, représenté par son représentant légal, agissant en qualité de Directeur Général, est responsable du traitement des données à caractère personnel du preneur selon les conditions définies ci-après.

16.2 Les finalités des différents traitements

L'OPAC 36 informe le preneur qu'il procède à la collecte et au traitement de données à caractère personnel notamment aux fins de gestion :

- De l'exécution du bail professionnel ;
- Du précontentieux et du contentieux ;
- De son patrimoine immobilier à caractère social (gestion locative et patrimoniale des logements et leurs accessoires, etc...)

En tout état de cause, les informations collectées et enregistrées sont toujours en rapport avec le traitement que l'OPAC 36 met en œuvre et strictement nécessaire à sa mise en œuvre.

16.3 Les données collectées

L'OPAC 36 peut être amené à traiter les données suivantes du preneur, notamment :

- Données d'identification : nom, prénom, date de naissance, signature, numéro de dossier de l'OPAC 36, etc... ;
- Données de contact : adresse postale, adresse mail, numéros de téléphone ;
- Situation familiale : état civil, situation maritale, etc... ;
- Données professionnelles : situation professionnelle ;
- Données économiques et financières : ressources, coordonnées bancaires, etc... ;
- Informations relatives aux interactions entre le preneur et l'OPAC 36 : parcours du preneur, réclamations locatives, interventions au domicile du preneur, etc... ;

16.4 Les bases juridiques des différents traitements

Les traitements mis en œuvre par l'OPAC 36 sont justifiés, dans la grande majorité, par le bail professionnel auquel le preneur est partie ou par l'exécution de mesures précontractuelles prises à la demande du preneur.

Dans certains cas, les traitements peuvent reposer sur d'autres fondements que l'exécution du bail professionnel, c'est-à-dire :

- Pour assurer le respect des obligations légales et réglementaires telles que définies par la législation en vigueur ;
- Pour les intérêts légitimes poursuivis par l'OPAC 36 ou par un tiers, à moins que ne prévalent les intérêts ou les libertés et droits fondamentaux du preneur qui exigent une protection des données à caractère personnel. Dans une telle hypothèse, l'intérêt légitime serait précisé ;
- Dans le cadre du consentement donné par le preneur, avec la possibilité pour lui de s'opposer à tout moment au traitement sans pour autant compromettre la licéité du traitement effectué jusqu'à ce retrait ;
- Pour assurer la sauvegarde des intérêts vitaux du preneur lui-même ou d'une autre personne physique ;
- Pour assurer l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi l'OPAC 36.

16.5 Les destinataires et les catégories de destinataires des données

Ces données sont principalement à destination notamment : des employés de l'OPAC 36 habilités dans le cadre de leurs fonctions ; des prestataires et sous-traitants strictement habilités par un fondement contractuel les liant à l'OPAC 36 et intervenant sur le parc immobilier ; des organismes autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à

caractère personnel ; des auxiliaires de justice et officiers ministériels ; de l'autorité judiciaire saisie d'un litige ; etc...

16.6 Les droits des personnes et les modalités d'exercice

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, le preneur dispose des droits suivants sur ses données : droit d'accès, droit de rectification, et dans certains cas, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité.

Pour toute information ou exercice de ses droits le preneur peut contacter notre Délégué à la Protection des Données par mail à l'adresse suivante : dpo@opac36.fr ou par courrier à l'adresse suivante : OPAC 36, Correspondant à la protection des données, 90 avenue Charles de Gaulle, 36000 CHATEAURoux.

Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toute demande frauduleuse, cette demande devra être accompagnée d'un justificatif d'identité.

16.7 Le droit de définir des directives relatives au sort des données à caractère personnel après la mort

Le preneur peut définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

16.8 Les durées de conservation des catégories de données

Les différentes catégories de données traitées seront conservées le temps nécessaire à la réalisation du traitement nominatif. Une fois le traitement clôturé, les données peuvent être archivées sur un support informatique distinct et à accès très limité, conformément aux règles applicables en matière d'archives publiques et d'archives privées.

Les durées de conservation varient selon les différents objectifs et tiennent compte des éventuelles obligations légales à conserver certaines données. Les données à caractère personnel ne doivent être conservées que le temps nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles sont collectées. Les données strictement nécessaires à l'accomplissement d'obligations légales peuvent être archivées le temps nécessaire au respect de l'obligation mis en cause, dans les conditions prévues par la délibération de la Commission n° 2005-213 du 11 octobre 2005 relative aux modalités d'archivage électronique dans le secteur privé, d'une part, et les dispositions du code du patrimoine prescrivant aux gestionnaires publics de verser des documents au service d'archivage départemental, d'autre part.

16.9 Le caractère obligatoire des réponses et des conséquences en cas de défaut de fourniture de données

Les informations sollicitées par l'OPAC 36 sont obligatoires.

Les informations concernant le preneur qui sont inscrites dans le bail professionnel sont nécessaires à son établissement et à sa validité. Toutes les fois où l'OPAC 36 sollicitera le

preneur afin qu'il renseigne ses données personnelles, la distinction entre informations obligatoires et facultatives sera mentionnée.

Ainsi, à défaut de réponse du preneur concernant les informations obligatoires, l'OPAC 36 ne sera pas en mesure de répondre à ses différentes demandes.

16.10 Le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL

Le preneur dispose du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle. En FRANCE, l'autorité de contrôle est la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Article 17. Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Article 18 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Article 19 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur, au 90 avenue Charles de Gaulle, 36 000 Châteauroux ;
- Le preneur : à l'adresse des locaux.

Fait à CHATEAUROUX,

le,

en deux exemplaires,

un, pour le Bailleur,

un, pour le Preneur

Le Preneur,

pour le Bailleur,

Le Directeur Général de l'O.P.A.C. 36

Régis BLANCHET

Pascal LONGEIN

ANNEXE

Nature des postes de charges

- Chauffage des cabinets et des communs,
- Climatisation des cabinets et des communs,
- Electricité des cabinets et des communs,
- Sous-comptage de l'eau froide,
- Eau froide des cabinets et des communs,
- Sécurité,
- Entretien (robinetterie, curage, ventilation, portier, consommables des communs).

Les autres charges, comprenant :

- Nettoyage des cabinets et des communs,
- Evacuation des déchets,

Seront financées par l'association gérant la MSP de BUZANCAIS grâce à une subvention annuelle versée par la Ville de BUZANCAIS à l'association.

Diagnostic de performance énergétique

Etat des risques et Pollutions



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice	7
Présents	5
Représentés	2
Excusés	0
Absents	0

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locative

Transmis pour contrôle de
légalité le :

11 JAN. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :

11 JAN. 2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE

Extrait n°2024.00015 du registre des délibérations

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 02 janvier 2024, s'est réuni le 10 janvier 2024, sous la présidence de M. Jacques PERSONNE.

Etaient présents :

Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Etaient représentés :

Mme Chantal MONJOINT donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Michèle FRADET

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Objet : Question diverse - location du bureau d'accueil au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire de Buzançais

La Mairie de BUZANÇAIS souhaite louer des locaux au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire située rue Hubert Philippeau à Buzançais, en vue de l'installation d'un secrétariat par la Région via le GIP PRO SANTÉ.

Après présentation du projet, la Mairie de Buzançais a confirmé son souhait de louer :
- le bureau d'accueil pour une surface de 13,95 m².

La location prend effet au 1^{er} janvier 2024, moyennant un loyer mensuel de 163,88 € et un forfait de charges mensuel estimé à 55,80 €.

Le Preneur n'étant pas éligible à un bail professionnel, un bail civil est ainsi conclu.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer le bail afférent à cette location.

Le Président

Jacques PERSONNE

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN

RECU EN PREFECTURE

Le 11 janvier 2024

VIA DOTELEC - Dematis



BAIL

Entre les Soussignés :

L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dont le siège est situé à CHATEAUROUX, 90 avenue Charles de Gaulle, représenté par son représentant légal, agissant en qualité de Directeur Général.

ci-après dénommé « *le bailleur* »

D'une part,

Et

Mairie de Buzançais, 10 avenue de La République, à BUZANCAIS (36500), représentée par Monsieur le Maire Régis BLANCHET,

ci-après dénommée « *le preneur* »

D'autre part,

Article 1 : Objet du contrat

Le bailleur donne à bail, à titre professionnel, au preneur, qui accepte, les locaux et équipements dont la désignation suit.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles 1709 et suivants du Code Civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties ci-dessous rapportées.

Article 2 : Désignation

Le bureau objet des présentes dépend d'un immeuble sis 2 rue Hubert Philippeau à BUZANCAIS, au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire,

- Bureau de l'accueil d'une surface de 13.95 m²,

Article 3 : Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement, au moment de la prise de possession des locaux par le preneur, et sera annexé au présent bail.

A défaut d'accord, et après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 15 jours, la partie la plus diligente fera établir un état des lieux par un huissier de justice.

Les frais seront alors partagés à moitié entre le bailleur et le preneur.

Article 4 : Destination des locaux

Les locaux sont destinés à permettre au preneur l'installation d'un Secrétariat du GIP PRO SANTE par la Région. Il ne pourra pas affecter tout ou partie des locaux à l'usage d'habitation.

Article 5 : Durée

La présente location est consentie pour une durée de six ans (6 ans) qui commence le 1^{er} janvier 2024 pour prendre fin le 31 décembre 2029.

Article 6 : Reconduction

A l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties au moins six mois (6 mois) à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le présent bail sera reconduit tacitement pour une durée de six ans, dans les mêmes conditions que celles du présent bail.

Article 7 : Congé

Le preneur seul aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, en respectant un préavis de six mois (6 mois) conformément aux dispositions de l'article 57, A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le bailleur ne pourra donner congé au preneur qu'au moment de l'expiration du bail, en respectant les conditions de l'article 6 du présent bail, ainsi qu'en cas de résiliation du bail comme prévu à l'article « Clause résolutoire ».

Articles 8 : Charges et conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes :

8.1 Occupation- Jouissance

Le bailleur s'engage à :

- Délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement.
- Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux. Sa responsabilité ne pourra être recherchée à raison des voies de fait dont les autres preneurs ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du preneur.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire les réparations, autres que celles à la charge du preneur, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre au preneur, sur sa demande, et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires une quittance ou un reçu des sommes versées.

Le preneur s'engage à :

- User paisiblement les locaux suivant la destination qui leur a été donnée par le présent bail.
- Ne rien faire qui puisse apporter un quelconque trouble de voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, de manière générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.
- Exercer personnellement dans les locaux son activité de façon continue. Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux.
- Respecter toutes les dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Tenir constamment garnis les locaux de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le preneur devra, avant tout

- déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

8.2 Diagnostics techniques – Amiante- Etat des risques naturels et technologiques

Amiante – Prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Le bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le bailleur s'engage à faire effectuer dans les locaux loués, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé au présent bail.

8.3 Entretien- Travaux- Réparations

Le preneur prendra les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Le preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres et serrures ;
- Prendre toutes les dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les locaux.

Il s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée.

Le preneur informera immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les locaux, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le preneur souffrira la réalisation par le bailleur de toutes les réparations qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, même si celle-ci venait à excéder vingt et un jours.

Il laissera exécuter dans les locaux les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Il ne pourra toutefois faire dans locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Le preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut de cet accord, au moment du départ du preneur, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Le bailleur pourra également exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement ou la sécurité des locaux.

Le preneur devra laisser le bailleur visiter ou faire visiter les locaux chaque fois que cela sera nécessaire pour leur entretien, leur réparation et la sécurité de l'ensemble.

Le bailleur pourra également en vue de la vente ou de la relocation des locaux les faire visiter chaque jour ouvrable, de 9 heures à 18 heures.

De son côté, le bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont données en location et effectuera toutes les réparations autres que locatives.

Article 9 : Cession – sous location

Sans-objet.

Article 10 : Assurances

Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des tiers. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent bail.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer le bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Le preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du bailleur ne puisse être engagée.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le bailleur.

Article 11 : Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 219.68 euros, deux cent dix-neuf euros et soixante-huit centimes.

Loyer mensuel Bureau	Provision mensuelle charges	Loyer total
163.88 €	55.80 €	219.68 €

Le loyer est payable chaque mois à terme échu avant le 15.

Les paiements auront lieu au domicile du bailleur, ou en toute autre endroit indiqué par lui.

Article 12 : Indexation du loyer

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement à la date d'anniversaire du bail.

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national du Coût de la Construction, publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du bail soit celui du 3^e trimestre 2023, valeur 2016, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Article 13 : Charges

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer, un montant de 55.80 euros, cinquante cinq euros et quatre-vingt centimes, à titre de forfait sur les charges.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges est annexé au présent bail.

Article 14 : Dépôt de garantie

Le preneur est exonéré du versement d'un dépôt de garantie.

Article 15 : Clause résolutoire

Toutes les clauses et conditions du bail sont essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du présent bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une de ses obligations du présent bail, comme à défaut du paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, taxes et/ou accessoires, et un mois après simple commandement de payer ou de faire rester sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur et tout occupant de son chef se refuseraient à quitter les locaux, son expulsion serait obtenue par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 16 : Clause relative à la protection des données à caractère personnel

16.1 L'identité du responsable du traitement

L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre désigné sous le sigle « OPAC 36 », Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à CHATEAUROUX Cedex (36002), 90 avenue Charles de Gaulle BP 115, représenté par son représentant légal, agissant en qualité de Directeur Général, est responsable du traitement des données à caractère personnel du preneur selon les conditions définies ci-après.

16.2 Les finalités des différents traitements

L'OPAC 36 informe le preneur qu'il procède à la collecte et au traitement de données à caractère personnel notamment aux fins de gestion :

- De l'exécution du bail professionnel ;
- Du précontentieux et du contentieux ;
- De son patrimoine immobilier à caractère social (gestion locative et patrimoniale des logements et leurs accessoires, etc...)

En tout état de cause, les informations collectées et enregistrées sont toujours en rapport avec le traitement que l'OPAC 36 met en œuvre et strictement nécessaire à sa mise en œuvre.

16.3 Les données collectées

L'OPAC 36 peut être amené à traiter les données suivantes du preneur, notamment :

- Données d'identification : nom, prénom, date de naissance, signature, numéro de dossier de l'OPAC 36, etc... ;
- Données de contact : adresse postale, adresse mail, numéros de téléphone ;
- Situation familiale : état civil, situation maritale, etc... ;
- Données professionnelles : situation professionnelle ;
- Données économiques et financières : ressources, coordonnées bancaires, etc... ;
- Informations relatives aux interactions entre le preneur et l'OPAC 36 : parcours du preneur, réclamations locatives, interventions au domicile du preneur, etc... ;

16.4 Les bases juridiques des différents traitements

Les traitements mis en œuvre par l'OPAC 36 sont justifiés, dans la grande majorité, par le bail professionnel auquel le preneur est partie ou par m'exécution de mesures précontractuelles prises à la demande du preneur.

Dans certains cas, les traitements peuvent reposer sur d'autres fondements que l'exécution du bail professionnel, c'est-à-dire :

- Pour assurer le respect des obligations légales et réglementaires telles que définies par la législation en vigueur ;
- Pour les intérêts légitimes poursuivis par l'OPAC 36 ou par un tiers, à moins que ne prévalent les intérêts ou les libertés et droits fondamentaux du preneur qui exigent une protection des données à caractère personnel. Dans une telle hypothèse, l'intérêt légitime serait précisé ;
- Dans le cadre du consentement donné par le preneur, avec la possibilité pour lui de s'opposer à tout moment au traitement sans pour autant compromettre la licéité du traitement effectué jusqu'à ce retrait ;
- Pour assurer la sauvegarde des intérêts vitaux du preneur lui-même ou d'une autre personne physique ;
- Pour assurer l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi l'OPAC 36.

16.5 Les destinataires et les catégories de destinataires des données

Ces données sont principalement à destination notamment : des employés de l'OPAC 36 habilités dans le cadre de leurs fonctions ; des prestataires et sous-traitants strictement habilités par un fondement contractuel les liant à l'OPAC 36 et intervenant sur le parc immobilier ; des organismes autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à caractère personnel ; des auxiliaires de justice et officiers ministériels ; de l'autorité judiciaire saisie d'un litige ; etc...

16.6 Les droits des personnes et les modalités d'exercice

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, le preneur dispose des droits suivants sur ses données : droit d'accès, droit de rectification, et dans certains cas, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité.

Pour toute information ou exercice de ses droits le preneur peut contacter notre Délégué à la Protection des Données par mail à l'adresse suivante : dpo@opac36.fr ou par courrier à l'adresse suivante : OPAC 36, Correspondant à la protection des données, 90 avenue Charles de Gaulle, 36000 CHATEAUROUX.

Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toute demande frauduleuse, cette demande devra être accompagnée d'un justificatif d'identité.

16.7 Le droit de définir des directives relatives au sort des données à caractère personnel après la mort

Le preneur peut définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

16.8 Les durées de conservation des catégories de données

Les différentes catégories de données traitées seront conservées le temps nécessaire à la réalisation du traitement nominatif. Une fois le traitement clôturé, les données peuvent être archivées sur un support informatique distinct et à accès très limité, conformément aux règles applicables en matière d'archives publiques et d'archives privées.

Les durées de conservation varient selon les différents objectifs et tiennent compte des éventuelles obligations légales à conserver certaines données. Les données à caractère personnel ne doivent être conservées que le temps nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles sont collectées. Les données strictement nécessaires à l'accomplissement d'obligations légales peuvent être archivées le temps nécessaire au respect de l'obligation mis en cause, dans les conditions prévues par la délibération de la Commission n° 2005-213 du 11 octobre 2005 relative aux modalités d'archivage électronique dans le secteur privé, d'une part, et les dispositions du code du patrimoine prescrivant aux gestionnaires publics de verser des documents au service d'archivage départemental, d'autre part.

16.9 Le caractère obligatoire des réponses et des conséquences en cas de défaut de fourniture de données

Les informations sollicitées par l'OPAC 36 sont obligatoires.

Les informations concernant le preneur qui sont inscrites dans le bail professionnel sont nécessaires à son établissement et à sa validité. Toutes les fois où l'OPAC 36 sollicitera le preneur afin qu'il renseigne ses données personnelles, la distinction entre informations obligatoires et facultatives sera mentionnée.

Ainsi, à défaut de réponse du preneur concernant les informations obligatoires, l'OPAC 36 ne sera pas en mesure de répondre à ses différentes demandes.

16.10 Le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL

Le preneur dispose du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle. En FRANCE, l'autorité de contrôle est la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Article 17. Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Article 18 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Article 19 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur, au 90 avenue Charles de Gaulle, 36 000 Châteauroux ;
- Le preneur : à l'adresse des locaux.

Fait à CHATEAUROUX,

le,

en deux exemplaires,

un, pour le Bailleur,

un, pour le Preneur

Le Preneur,

pour le Bailleur,

Le Directeur Général de l'O.P.A.C. 36

Régis BLANCHET

Pascal LONGEIN

ANNEXE

Nature des postes de charges

- Chauffage des cabinets et des communs,
- Climatisation des cabinets et des communs,
- Electricité des cabinets et des communs,
- Sous-comptage de l'eau froide,
- Eau froide des cabinets et des communs,
- Sécurité,
- Entretien (robinetterie, curage, ventilation, portier, consommables des communs).

Les autres charges, comprenant :

- Nettoyage des cabinets et des communs,
- Evacuation des déchets,

Seront financées par l'association gérant la MSP de BUZANCAIS grâce à une subvention annuelle versée par la Ville de BUZANCAIS à l'association.

Diagnostic de performance énergétique

Etat des risques et Pollutions

Annexe 6



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'INDRE
Extrait n°2024.00014 du registre des délibérations

NOMBRE D'ADMINISTRATEURS

En exercice	7
Présents	5
Représentés	2
Excusés	0
Absents	0

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dûment convoqué en date du 02 janvier 2024, s'est réuni le 10 janvier 2024, sous la présidence de M. Jacques PERSONNE.

Étaient présents :

Mme Michèle FRADET, M. Alexandre MARTIN, Mme Yvonne LAMY, M. Jacques PERSONNE, Mme Monique RABIER

Étaient représentés :

Mme Chantal MONJOINT donne pouvoir à M. Jacques PERSONNE
M. François DAUGERON donne pouvoir à Mme Michèle FRADET

Service demandeur
Direction Commerciale et Gestion
Locale

Assistait également :

M. Pascal LONGEIN, Directeur Général de l'OPAC 36

Transmis pour contrôle de légalité le :
11 JAN. 2024

Accusé réception
Préfecture le :

Exécutoire le :
11 JAN. 2024

Objet : Question diverse - location du cabinet n° 8 au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire de BUZANÇAIS

La Mairie de BUZANÇAIS a sollicité l'OPAC 36 afin de louer des locaux au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire située rue Hubert Philippeau à Buzançais, en vue de l'installation d'un médecin salarié (médecin dermatologue) par la Région via le GIP PRO SANTÉ.

Après présentation du projet, la Mairie de Buzançais a confirmé son souhait de louer les locaux suivants :

- le cabinet n° 8 pour une surface de 25,60 m²,
- des espaces communs d'une surface de 31,85 m².

La location prendra effet au 1^{er} février 2024, moyennant un loyer mensuel de 300,75 € et un forfait de charges mensuel estimé à 102,40 €.

Le Preneur n'étant pas éligible à un bail professionnel, un bail civil est ainsi conclu.

En conséquence, le Bureau du Conseil d'Administration, à l'unanimité, a décidé d'autoriser le Directeur Général à signer le bail afférent à ces locations.

Le Président
Jacques PERSONNE

RECU EN PREFECTURE
Le 11 janvier 2024
VIA DOTELEC - Dematis
036-24420707-03240114-032400140-02

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Pascal LONGEIN



BAIL

Entre les Soussignés :

L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, dont le siège est situé à CHATEAUROUX, 90 avenue Charles de Gaulle, représenté par son représentant légal, agissant en qualité de Directeur Général.

ci-après dénommé « *le bailleur* »

D'une part,

Et

Mairie de Buzançais, 10 avenue de La République, à BUZANCAIS (36500), représentée par Monsieur le Maire Régis BLANCHET,

ci-après dénommée « *le preneur* »

D'autre part,

Article 1 : Objet du contrat

Le bailleur donne à bail, à titre professionnel, au preneur, qui accepte, les locaux et équipements dont la désignation suit.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles 1709 et suivants du Code Civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties ci-dessous rapportées.

Article 2 : Désignation

Les locaux objets des présentes dépendent d'un immeuble sis 2 rue Hubert Philippeau, à BUZANCAIS, au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire, et comprennent :

- Le cabinet médical n°8 d'une surface de 25.60 m²,
- Des espaces communs d'une surface de 31.85 m².

Article 3 : Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement, au moment de la prise de possession des locaux par le preneur, et sera annexé au présent bail.

A défaut d'accord, et après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 15 jours, la partie la plus diligente fera établir un état des lieux par un huissier de justice.

Les frais seront alors partagés à moitié entre le bailleur et le preneur.

Article 4 : Destination des locaux

Les locaux sont destinés à permettre au preneur l'installation d'un médecin salarié par la Région via le GIP PRO SANTE. Il ne pourra pas affecter tout ou partie des locaux à l'usage d'habitation.

Article 5 : Durée

La présente location est consentie pour une durée de six ans (6 ans) qui commence le 1^{er} février 2024 pour prendre fin le 31 janvier 2030.

Article 6 : Reconduction

A l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties au moins six mois (6 mois) à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le présent bail sera reconduit tacitement pour une durée de six ans, dans les mêmes conditions que celles du présent bail.

Article 7 : Congé

Le preneur seul aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, en respectant un préavis de six mois (6 mois) conformément aux dispositions de l'article 57, A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le bailleur ne pourra donner congé au preneur qu'au moment de l'expiration du bail, en respectant les conditions de l'article 6 du présent bail, ainsi qu'en cas de résiliation du bail comme prévu à l'article « Clause résolutoire ».

Articles 8 : Charges et conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes :

8.1 Occupation- Jouissance

Le bailleur s'engage à :

- Délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement.
- Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux. Sa responsabilité ne pourra être recherchée à raison des vices de fait dont les autres preneurs ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du preneur.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire les réparations, autres que celles à la charge du preneur, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre au preneur, sur sa demande, et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires une quittance ou un reçu des sommes versées.

Le preneur s'engage à :

- User paisiblement les locaux suivant la destination qui leur a été donnée par le présent bail.
- Ne rien faire qui puisse apporter un quelconque trouble de voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, de manière générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.
- Exercer personnellement dans les locaux son activité de façon continue. Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux.
- Respecter toutes les dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Tenir constamment garnis les locaux de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le preneur devra, avant tout

- déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

8.2 Diagnostics techniques – Amiante- Etat des risques naturels et technologiques

Amiante – Prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Le bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le bailleur s'engage à faire effectuer dans les locaux loués, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé au présent bail.

8.3 Entretien- Travaux- Réparations

Le preneur prendra les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Le preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres et serrures ;
- Prendre toutes les dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les locaux.

Il s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée.

Le preneur informera immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les locaux, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le preneur souffrira la réalisation par le bailleur de toutes les réparations qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, même si celle-ci venait à excéder vingt et un jours.

Il laissera exécuter dans les locaux les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Il ne pourra toutefois faire dans locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Le preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut de cet accord, au moment du départ du preneur, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Le bailleur pourra également exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement ou la sécurité des locaux.

Le preneur devra laisser le bailleur visiter ou faire visiter les locaux chaque fois que cela sera nécessaire pour leur entretien, leur réparation et la sécurité de l'ensemble.

Le bailleur pourra également en vue de la vente ou de la relocation des locaux les faire visiter chaque jour ouvrable, de 9 heures à 18 heures.

De son côté, le bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont données en location et effectuera toutes les réparations autres que locatives.

Article 9 : Cession – sous location

Sans-objet.

Article 10 : Assurances

Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des tiers. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent bail.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer le bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Le preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du bailleur ne puisse être engagée.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le bailleur.

Article 11 : Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 530.55 euros, cinq cent trente euros et cinquante-cinq centimes.

Loyer mensuel cabinet	Loyer mensuel espaces communs <i>(Pris en charge dans la règle de gestion avec la ville)</i>	Provision mensuelle charges	Loyer total
300.75 €	127.40 €	102.40 €	530.55 €

La Ville de BUZANCAIS soutient financièrement, chaque année, l'ensemble des professionnels de la MSP de BUZANCAIS, afin de diminuer le coût du loyer des espaces communs et le coût des charges.

Le loyer total est ainsi ramené à 403.15 euros, quatre cent trois euros et quinze centimes.

Le loyer est payable chaque mois à terme échu avant le 15.

Les paiements auront lieu au domicile du bailleur, ou en toute autre endroit indiqué par lui.

Article 12 : Indexation du loyer

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement à la date d'anniversaire du bail.

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national du Coût de la Construction, publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du bail soit celui du 3^r trimestre 2023, valeur 2016, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Article 13 : Charges

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer, un montant de 102.40 euros, cent deux euros et quarante centimes, à titre de forfait sur les charges.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges est annexé au présent bail.

Article 14 : Dépôt de garantie

Le preneur est exonéré du versement d'un dépôt de garantie.

Article 15 : Clause résolutoire

Toutes les clauses et conditions du bail sont essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du présent bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une de ses obligations du présent bail, comme à défaut du paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, taxes et/ou accessoires, et un mois après simple commandement de payer ou de faire rester sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur et tout occupant de son chef se refuseraient à quitter les locaux, son expulsion serait obtenue par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 16 : Clause relative à la protection des données à caractère personnel

16.1 L'identité du responsable du traitement

L'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre désigné sous le sigle « OPAC 36 », Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à CHATEAUROUX Cedex (36002), 90 avenue Charles de Gaulle BP 115, représenté par son représentant légal, agissant en qualité de Directeur Général, est responsable du traitement des données à caractère personnel du preneur selon les conditions définies ci-après.

16.2 Les finalités des différents traitements

L'OPAC 36 informe le preneur qu'il procède à la collecte et au traitement de données à caractère personnel notamment aux fins de gestion :

- De l'exécution du bail professionnel ;
- Du précontentieux et du contentieux ;
- De son patrimoine immobilier à caractère social (gestion locative et patrimoniale des logements et leurs accessoires, etc...)

En tout état de cause, les informations collectées et enregistrées sont toujours en rapport avec le traitement que l'OPAC 36 met en œuvre et strictement nécessaire à sa mise en œuvre.

16.3 Les données collectées

L'OPAC 36 peut être amené à traiter les données suivantes du preneur, notamment :

- Données d'identification : nom, prénom, date de naissance, signature, numéro de dossier de l'OPAC 36, etc... ;
- Données de contact : adresse postale, adresse mail, numéros de téléphone ;
- Situation familiale : état civil, situation maritale, etc... ;
- Données professionnelles : situation professionnelle ;
- Données économiques et financières : ressources, coordonnées bancaires, etc... ;
- Informations relatives aux interactions entre le preneur et l'OPAC 36 : parcours du preneur, réclamations locatives, interventions au domicile du preneur, etc... ;

16.4 Les bases juridiques des différents traitements

Les traitements mis en œuvre par l'OPAC 36 sont justifiés, dans la grande majorité, par le bail professionnel auquel le preneur est partie ou par m'exécution de mesures précontractuelles prises à la demande du preneur.

Dans certains cas, les traitements peuvent reposer sur d'autres fondements que l'exécution du bail professionnel, c'est-à-dire :

- Pour assurer le respect des obligations légales et réglementaires telles que définies par la législation en vigueur ;
- Pour les intérêts légitimes poursuivis par l'OPAC 36 ou par un tiers, à moins que ne prévalent les intérêts ou les libertés et droits fondamentaux du preneur qui exigent une protection des données à caractère personnel. Dans une telle hypothèse, l'intérêt légitime serait précisé ;
- Dans le cadre du consentement donné par le preneur, avec la possibilité pour lui de s'opposer à tout moment au traitement sans pour autant compromettre la licéité du traitement effectué jusqu'à ce retrait ;
- Pour assurer la sauvegarde des intérêts vitaux du preneur lui-même ou d'une autre personne physique ;
- Pour assurer l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi l'OPAC 36.

16.5 Les destinataires et les catégories de destinataires des données

Ces données sont principalement à destination notamment : des employés de l'OPAC 36 habilités dans le cadre de leurs fonctions ; des prestataires et sous-traitants strictement habilités par un fondement contractuel les liant à l'OPAC 36 et intervenant sur le parc immobilier ; des organismes autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à

caractère personnel ; des auxiliaires de justice et officiers ministériels ; de l'autorité judiciaire saisie d'un litige ; etc...

16.6 Les droits des personnes et les modalités d'exercice

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, le preneur dispose des droits suivants sur ses données : droit d'accès, droit de rectification, et dans certains cas, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité.

Pour toute information ou exercice de ses droits le preneur peut contacter notre Délégué à la Protection des Données par mail à l'adresse suivante : dpo@opac36.fr ou par courrier à l'adresse suivante : OPAC 36, Correspondant à la protection des données, 90 avenue Charles de Gaulle, 36000 CHATEAURoux.

Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toute demande frauduleuse, cette demande devra être accompagnée d'un justificatif d'identité.

16.7 Le droit de définir des directives relatives au sort des données à caractère personnel après la mort

Le preneur peut définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

16.8 Les durées de conservation des catégories de données

Les différentes catégories de données traitées seront conservées le temps nécessaire à la réalisation du traitement nominatif. Une fois le traitement clôturé, les données peuvent être archivées sur un support informatique distinct et à accès très limité, conformément aux règles applicables en matière d'archives publiques et d'archives privées.

Les durées de conservation varient selon les différents objectifs et tiennent compte des éventuelles obligations légales à conserver certaines données. Les données à caractère personnel ne doivent être conservées que le temps nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles sont collectées. Les données strictement nécessaires à l'accomplissement d'obligations légales peuvent être archivées le temps nécessaire au respect de l'obligation mis en cause, dans les conditions prévues par la délibération de la Commission n° 2005-213 du 11 octobre 2005 relative aux modalités d'archivage électronique dans le secteur privé, d'une part, et les dispositions du code du patrimoine prescrivant aux gestionnaires publics de verser des documents au service d'archivage départemental, d'autre part.

16.9 Le caractère obligatoire des réponses et des conséquences en cas de défaut de fourniture de données

Les informations sollicitées par l'OPAC 36 sont obligatoires.

Les informations concernant le preneur qui sont inscrites dans le bail professionnel sont nécessaires à son établissement et à sa validité. Toutes les fois où l'OPAC 36 sollicitera le

preneur afin qu'il renseigne ses données personnelles, la distinction entre informations obligatoires et facultatives sera mentionnée.

Ainsi, à défaut de réponse du preneur concernant les informations obligatoires, l'OPAC 36 ne sera pas en mesure de répondre à ses différentes demandes.

16.10 Le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL

Le preneur dispose du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle. En FRANCE, l'autorité de contrôle est la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Article 17. Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Article 18 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Article 19 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile .

- Le bailleur, au 90 avenue Charles de Gaulle, 36 000 Châteauroux ;
- Le preneur : à l'adresse des locaux.

Fait à CHATEAUROUX,

le,

en deux exemplaires,

un, pour le Bailleur,

un, pour le Preneur

Le Preneur,

pour le Bailleur,

Le Directeur Général de l'O.P.A.C. 36

Régis BLANCHET

Pascal LONGEIN

ANNEXE

Nature des postes de charges

- Chauffage des cabinets et des communs,
- Climatisation des cabinets et des communs,
- Electricité des cabinets et des communs,
- Sous-comptage de l'eau froide,
- Eau froide des cabinets et des communs,
- Sécurité,
- Entretien (robinetterie, curage, ventilation, portier, consommables des communs).

Les autres charges, comprenant :

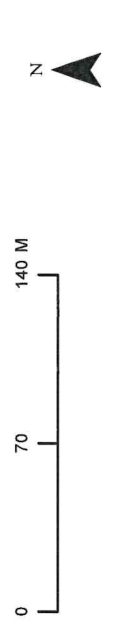
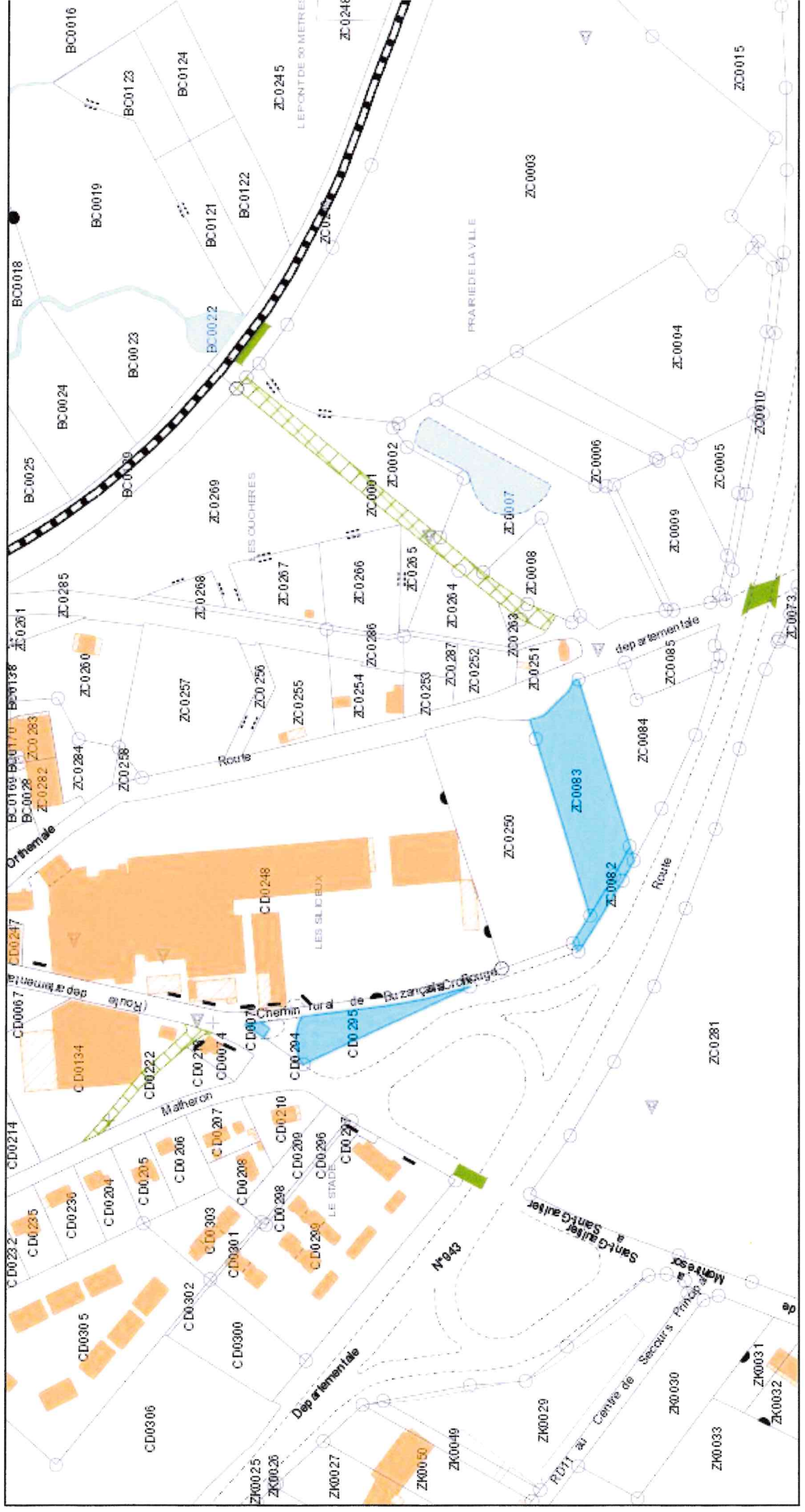
- Nettoyage des cabinets et des communs,
- Evacuation des déchets,

Seront financées par l'association gérant la MSP de BUZANCAIS grâce à une subvention annuelle versée par la Ville de BUZANCAIS à l'association.

Diagnostic de performance énergétique

Etat des risques et Pollutions

Annexe 5



Sources :
Données cadastrales fournies par la DGFiP - cadastre ; mise à jour : 2023
Données ENE/DIS, mise à jour : 2023
Par P.JOLY le 22/01/2024.



PLAN DE DIVISION

DEPARTEMENT DE L'INDRE

Commune de Buzançais

Propriétés de :

- La commune de Buzançais
- IFB Réfractories

Ref : 2021-106 DV / 10 février 2023

Cadastre
Section CD
Lieux-dits : Les Sillicaux, Les Jeveaux

Pièce n° 4-1

Chemin n° 1

Amener 6

ATTENTION
Ce document ne devra être reproduit qu'en couleur pour conserver sa lisibilité conformément à sa légende

- Borne ancienne de remembrement
- Borne OGE posée le 03 février 2022
- Limite certaine existante
- Limite nouvelle définie
- Application cadastrale

Tableau de points		
Point	X	Y
39	1579274.65	6187966.72
2023	1579265.37	6187965.96
2029	1579272.73	6187904.82
2032	1579278.87	6187878.62
88333	1579286.77	6187867.55
89355	1579288.84	6187856.14
di.g. 5996	1579307.49	6187801.87



- Partie cédée par la commune de Buzançais à IFB Réfractories
- Partie cédée par IFB Réfractories à la commune de Buzançais

Coordonnées rattachées au système Lambert CC47

SARL GEOTOP 97
 Jean-Charles DAYOT Géomètre Expert DPLG
 cabinet@geotop97.com
 Bureaux principal : 19 rue de Sign Vert 36500 BUZANÇAIS
 Bureaux secondaire 6 rue Feltte du Palas 36000 OXTEAUFORU. Tél. 02 54 02 21 21 Fax 02 54 02 21 29



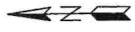
Echelle: 1/500



L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre - Expert
 Reproduction réservée

Remembrement
 Cabinet DAYOT - Ref 87195

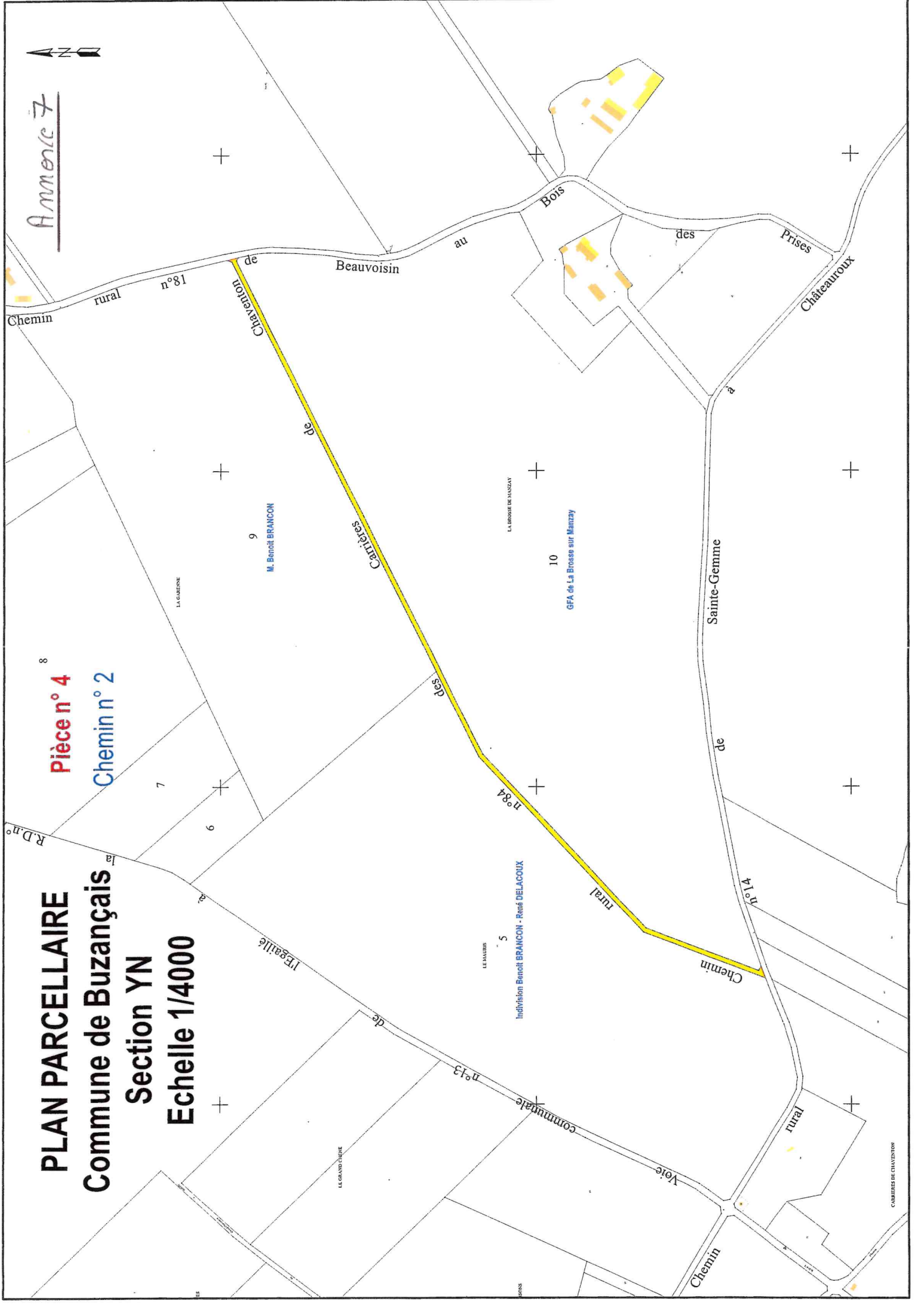
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
 SARL GEOTOP 97
 19 rue de Sign Vert
 36500 BUZANÇAIS
 N° D'INSCRIPTION 2002 3600202565652121

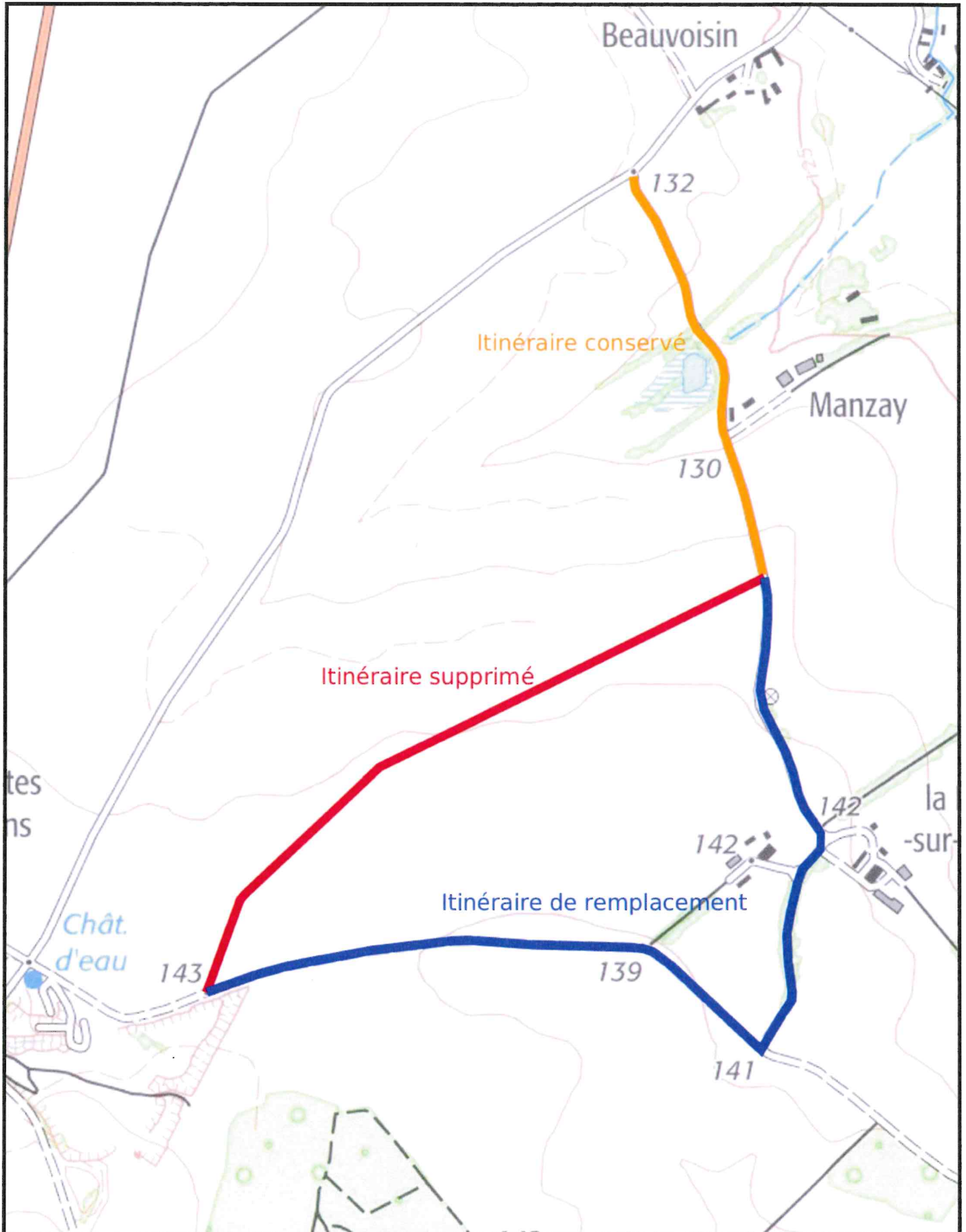


Anmerc 7

PLAN PARCELLAIRE
Commune de Buzançais
Section YN
Echelle 1/4000

Pièce n° 4
Chemin n° 2

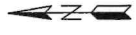




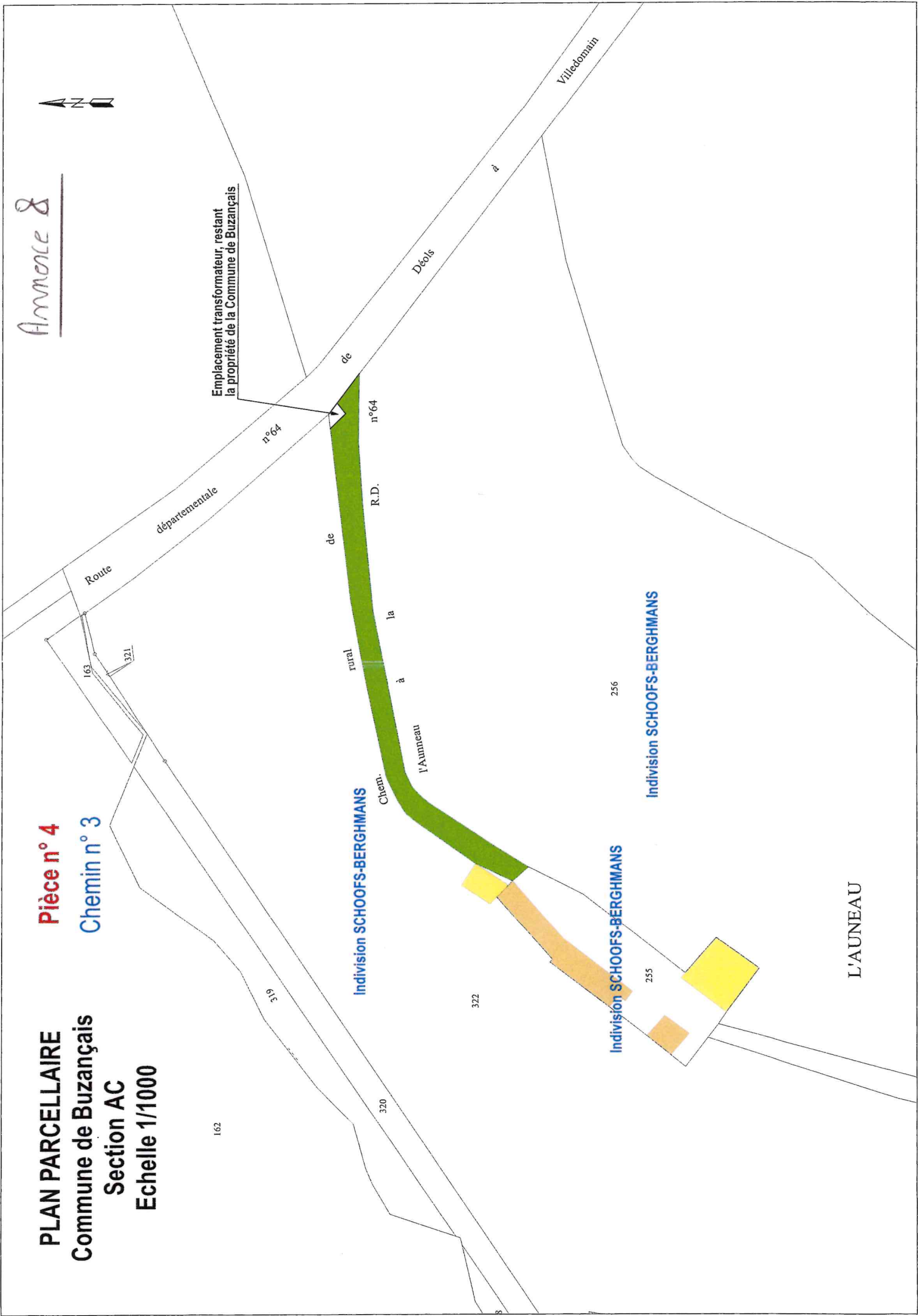
PLAN PARCELLAIRE
Commune de Buzançais
Section AC
Echelle 1/1000

Pièce n° 4
Chemin n° 3

Annexe 8



Emplacement transformateur, restant
la propriété de la Commune de Buzançais



Département :
INDRE

Commune :
BUZANCAIS

Section : AY
Feuille : 000 AY 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 21/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

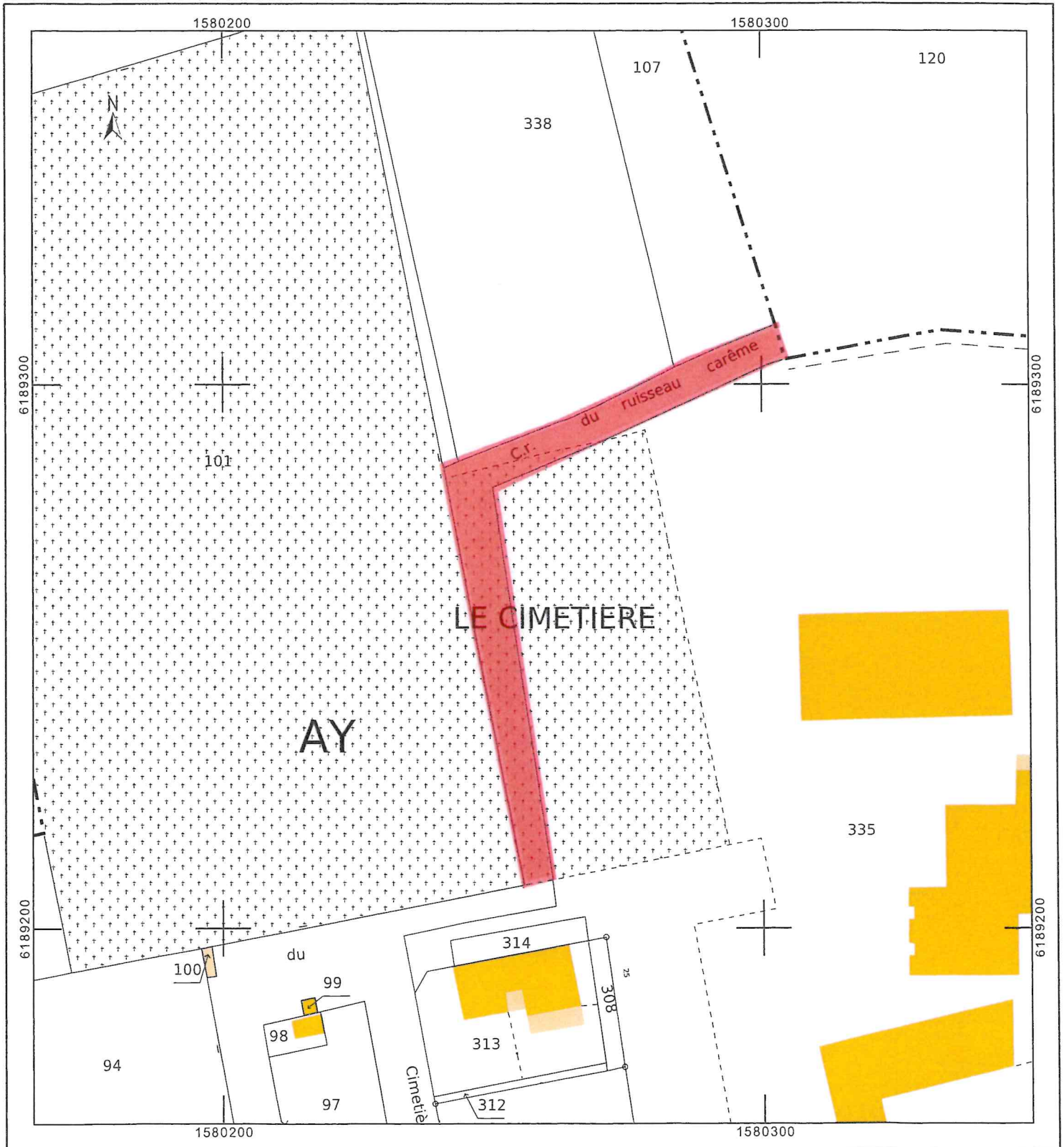
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CHATEAUROUX
4 bis rue du 14ème RTA BP 591 36019
36019 CHATEAUROUX CEDEX
tél. 02 54 53 16 89 -fax 02 54 53 16 76
cdif.chateauroux@dgfip.finances.gouv.fr

Pièce n° 4

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Chemin 4





PLAN PARCELLAIRE

Ref : 2021-107 DV / 03 mai 2023

DEPARTEMENT DE L'INDRE

Commune de Buzançais

Pièce n° 4

Chemin n° 5

Cadastre
Section AW
Lieu dit : La Gaggerterie

Propriété de l'indivision Eddy FRIBOULET et Carol-Ann NEHOU

Cession à la Commune de Buzançais

Amorce 10

ATTENTION
CE DOCUMENT NE DEVRA ÊTRE REPRODUIT QU'EN COULEUR
POUR CONSERVER SA LISIBILITÉ CONFORMÉMENT À SA LÉGENDE

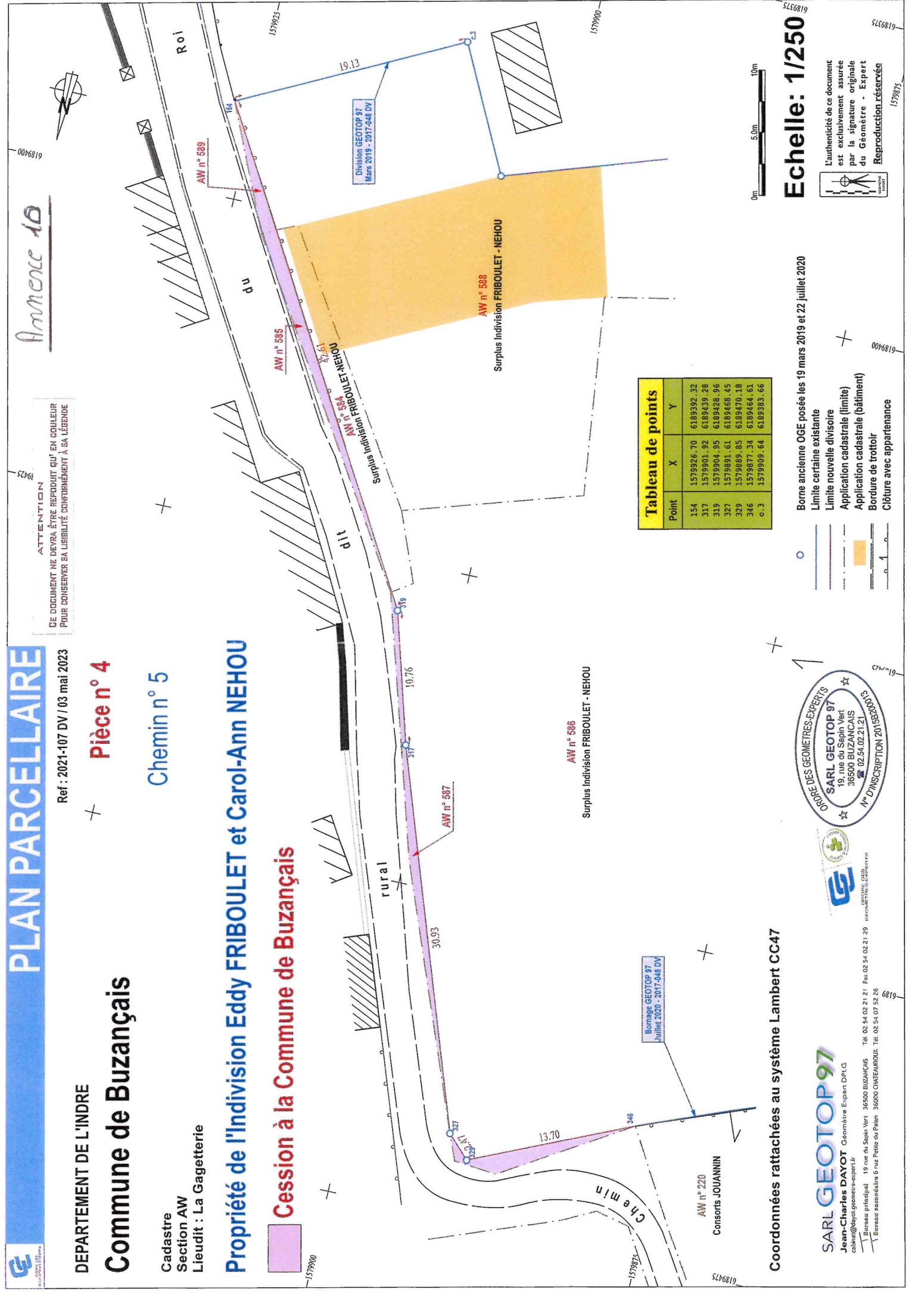


Tableau de points

Point	X	Y
154	1579926.70	6189392.32
317	1579901.92	6189439.28
319	1579904.95	6189428.96
327	1579891.61	6189468.45
329	1579869.85	6189470.18
346	1579877.34	6189464.61
c. 3	1579909.64	6189383.66

0m 5.0m 10m

Echelle: 1/250

L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre - Expert
Reproduction réservée

- Borne ancienne OGE posée les 19 mars 2019 et 22 juillet 2020
- Limite certaine existante
 - Limite nouvelle divisoire
 - Application cadastrale (limite)
 - Application cadastrale (bâtiment)
 - Bordure de trottoir
 - Clôture avec appartenance

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
SARL GEOTOP 97
19 rue du Sepin Vert
36500 BUZANCAIS
N° D'INSCRIPTION 2005520003



SARL GEOTOP 97
Géomètre Expert DPLG
Jean-Charles DAYOT
cabinet@geotop-experts.fr

Tel : 02 54 02 21 21 Fax : 02 54 02 21 29
Bureau principal : 19 rue du Sepin Vert 36500 BUZANCAIS
Bureau secondaire : 6 rue Petite au Palen 36000 CHATEAURoux. Tél. : 02 54 07 52 26

Coordonnées rattachées au système Lambert CC47