

CONSEIL MUNICIPAL DU 01 OCTOBRE 2025
18 HEURE 30

Le mercredi 01 octobre 2025 à 18 h 30, régulièrement convoqué, le Conseil Municipal s'est réuni en Mairie en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Michel DEBOUVERIE, Maire de COMBAS.

Présents : Michel DEBOUVERIE, Annie SANCHEZ, Christian YARD, Olivier BRISSAC, Florence PELLECUER, Séverine CARDINALE, Julia GERARDIN, Nicolas MOLIERE, Stéphanie SAINT JOURS, Lionel VERRUN,

Absents excusés : Sylvain MOFFRONT,
Procurations :

Julia GERARDIN est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire donne lecture du procès-verbal de la réunion du 03 septembre 2025 qui est approuvé à l'unanimité par les membres du Conseil Municipal.

POINT RECONVERSION CAVE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal sur l'avancée des travaux de la cave.

Les délais des travaux sont respectés ainsi que la tenue des coûts. 6 compromis de vente chez le notaire ont été signés, 2 devraient l'être le 06/10/25. Les actes définitifs de vente rendus possibles par l'avancée des travaux sont à suivre.

La demande de subvention prévue dans le cadre de la DETR pour 2026 est en cours.

Pour informer sur les 4 lots à bâtir mis en vente, des panneaux seront mis en place.

AVENANTS AU MARCHE PLUS-VALUE ET MOINS VALUE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il est nécessaire de faire des avenants au marché suite aux plus-values et aux moins-values :

- Avenant n° 1 à l'entreprise PCS d'un montant de 34 514.92 € HT soit 3.75 % du marché initial.
- Avenant n°1 pour l'entreprise SMAB pour un montant de 16 618.00 € HT soit 14.90 % du marché initial.
- Avenant n°1 pour l'entreprise BUESA pour un montant de 2 380.00 € HT soit 2.98 % du marché initial.
- Avenant n°1 pour l'entreprise MOLINELLI pour un montant de - 53 162.72 € HT soit - 58.17 % du marché initial.

Au total, ces 4 avenants représentent un surcoût de 350.20 € HT sur le marché total de 2 411 691.00 € HT. Ils sont dus à de nombreux ajustements notamment des jardinières aux 1^{er} et 2^{ème} étage représentant une plus-value PCS et une moins-value MOLINELLI, quelques oublis et quelques doublons dans l'appel d'offre, de même quelques ajustements pour répondre aux demandes des réservataires.

Après débats le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents approuve les avenants suivants :

- Avenant n° 1 à l'entreprise PCS d'un montant de 34 514.92 € HT soit 3.75 % du marché initial.
- Avenant n°1 pour l'entreprise SMAB pour un montant de 16 618.00 € HT soit 14.90 % du marché initial.
- Avenant n°1 pour l'entreprise BUESA pour un montant de 2 380.00 € HT soit 2.98 % du marché initial.
- Avenant n°1 pour l'entreprise MOLINELLI pour un montant de - 53 162.72 € HT soit - 58.17 % du marché initial.
- Donne pouvoir à Monsieur le Maire de signer tous documents se rapportant à ce dossier.

DELIBERATION PRET RELAIS CAISSE D'EPARGNE

La Caisse d'Epargne propose un crédit relais de 400 000 € au taux de 2.39 % ainsi qu'une ligne de trésorerie de 400 000 € complémentaire.

Après débats et à l'unanimité des membres présents, le conseil municipal accepte la proposition de la Caisse d'Epargne soit :

- CREDIT RELAIS

- Objet : Préfinancement des travaux de reconversion de l'ancienne cave viticole de COMBAS dans l'attente de l'encaissement des recettes (subventions et ventes des lots)
- Montant 400 000 €
- Durée : 1 an
- Taux fixe = 2.39 %
- Périodicité de paiement des intérêts : trimestrielle
- Frais de dossier 800 €
- Remboursement in fine, possibilité de remboursements anticipés sans pénalités

Après débats le Conseil Municipal, après avoir délibéré à l'unanimité des membres présents :

- Autorise Monsieur le Maire à signer le contrat de prêt avec la Caisse d'Epargne du Languedoc Roussillon
- Décide d'ouvrir des crédits au budget comme suit au chapitre 16 emprunt et dettes assimilées article 1641 emprunt en euros pour un montant de 400 000 € en recettes.
- Au chapitre 23 immobilisations en cours article 2313 constructions pour un montant de 400 000 € en dépenses.
- Dit que les crédits nécessaires au remboursement des échéances seront inscrits chaque année au budget général

DELIBERATION LIGNE DE TRESORERIE CAISSE D'EPARGNE

La Caisse d'Epargne propose une ligne de trésorerie de 400 000 € en complément d'un crédit relais de 400 000 € en préfinancement des recettes attendues sur l'opération Cave de Combas.

Après débats et à l'unanimité des membres présents, le conseil municipal accepte la proposition de la Caisse d'Epargne soit :

- LIGNE DE TRESORERIE Objet : Préfinancement des travaux de reconversion de l'ancienne cave viticole de COMBAS dans l'attente de l'encaissement des recettes (subventions et ventes des lots)

➤ Emprunteur :	COMMUNE DE COMBAS								
➤ Montant :	400 000 euros								
➤ Durée :	Un an maximum								
➤ Taux d'intérêt : [Base de calcul : exact/360]	EURIBOR 1 SEMAINE ¹ + marge de 1.17 %								
➤ Process de traitement automatique :	<ul style="list-style-type: none"> • tirage : crédit d'office • remboursement : débit d'office 								
➤ Demande de tirage :	aucun montant minimum								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">⊕ Créneau horaire de saisie :</td> <td style="padding: 2px;">00H00</td> <td style="padding: 2px;">16H30</td> <td style="padding: 2px;">23H59</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">⊖ date de valeur [J = jour ouvré] :</td> <td colspan="2" style="padding: 2px; text-align: center;">J + 1</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">J + 2</td> </tr> </table>		⊕ Créneau horaire de saisie :	00H00	16H30	23H59	⊖ date de valeur [J = jour ouvré] :	J + 1		J + 2
⊕ Créneau horaire de saisie :	00H00	16H30	23H59						
⊖ date de valeur [J = jour ouvré] :	J + 1		J + 2						
➤ Demande de remboursement :	aucun montant minimum								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">⊕ Créneau horaire de saisie :</td> <td style="padding: 2px;">00H00</td> <td style="padding: 2px;">16H30</td> <td style="padding: 2px;">23H59</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">⊖ date de valeur [J = jour ouvré] :</td> <td colspan="2" style="padding: 2px; text-align: center;">J + 1</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">J + 2</td> </tr> </table>		⊕ Créneau horaire de saisie :	00H00	16H30	23H59	⊖ date de valeur [J = jour ouvré] :	J + 1		J + 2
⊕ Créneau horaire de saisie :	00H00	16H30	23H59						
⊖ date de valeur [J = jour ouvré] :	J + 1		J + 2						
➤ Paiement des intérêts :	chaque <i>mois</i> ou <i>trimestre</i> <u>civil</u> par débit d'office								
➤ Frais de dossier :	800 euros / prélevés une seule fois								
➤ Commission d'engagement :	0 euros / prélevée une seule fois								
➤ Commission de mouvement :	0 % du cumul des tirages réalisés périodicité identique aux intérêts								
➤ Commission de non-utilisation :	0.10 % de la différence entre le montant de la LTI et l'encours quotidien moyen périodicité identique aux intérêts								

- Donne pouvoir à Monsieur le Maire de signer tous documents se rapportant à ce dossier.

MODALITE DE VENTE DU LOT 01 RECONVERSION CAVE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal des difficultés rencontrées par Monsieur et Madame BIROZOV afin d'obtenir le financement bancaire pour l'acquisition et les travaux relatifs à leur l'installation de primeurs multi-services sur le lot numéro 01 de la cave.

Compte tenu du fort engagement de Monsieur et Madame BIROZOV dès l'origine du projet et du caractère limité et temporaire de leur demande de paiement échelonné, Monsieur le Maire fait la proposition suivante pour permettre la réalisation de la vente du lot 01 prévue suite au compromis de vente signé le 21 août 2025 pour le règlement du prix de 208 428 € TTC :

- 72.949,80 euros TTC à régler à la signature de l'acte authentique de vente (encaissement du dépôt de garantie, soit 10 421.40€ TTC et la somme de 62.528,40 euros TTC.)
- 27 095,64 euros TTC à régler au plus tard le 31 janvier 2026
- 34 738 euros TTC à régler au plus tard le 30 septembre 2026
- 1 500 euros TTC à régler par mois à compter du 30 septembre 2026 jusqu'au 31 août 2028
- 37 644.56 euros TTC à régler au plus tard le 30 septembre 2028 plus les intérêts équivalent à 4% annuel de 8 154.52 euros, soit un total de 45 799.08 euros TTC

Garanties du paiement du prix

Pour garantir le paiement du prix ainsi échelonné, il sera demandé à l'acquéreur les garanties suivantes au profit de la Commune de COMBAS :

1°) Une hypothèque conventionnelle en rang utile à prendre sur un bien immobilier appartenant à l'un ou l'autre des époux BIROZOV-GAVOILLE.

Cette hypothèque sera constituée aux frais de l'acquéreur et publiée au service de la publicité foncière compétent.

2°) Un privilège légal de vendeur d'immeuble, inscrit dans les délais légaux, pour sûreté complémentaire. Cette garantie sera constituée aux frais de l'acquéreur et publiée au service de la publicité foncière.

Il est ici exclu toute vente sous condition résolutoire.

L'attention du conseil municipal est portée sur le risque de défaillance de l'acquéreur dans le temps,

Après débats, le conseil municipal avec 9 voix pour et 1 abstention :

- Accepte les modalités de vente pour le lot 01, à savoir :
 - 72.949,80 euros TTC à régler à la signature de l'acte authentique de vente (encaissement du dépôt de garantie, soit 10 421.40€ TTC et la somme de 62.528,40 euros TTC.)
 - 27 095,64 euros TTC à régler au plus tard le 31 janvier 2026
 - 34 738 euros TTC à régler au plus tard le 30 septembre 2026
 - 1 500 euros TTC à régler par mois à compter du 30 septembre 2026 jusqu'au 31 août 2028
 - 37 644.56 euros TTC à régler au plus tard le 30 septembre 2028 plus les intérêts équivalent à 4% annuel de 8 154.52 euros, soit un total de 45 799.08 euros TTC
- **Garanties du paiement du prix**
- Pour garantir le paiement du prix ainsi échelonné, il sera demandé à l'acquéreur les garanties suivantes au profit de la Commune de COMBAS :
 - 1°) Une hypothèque conventionnelle en rang utile à prendre sur un bien immobilier appartenant à l'un ou l'autre des époux BIROZOV-GAVOILLE.
 - Cette hypothèque sera constituée aux frais de l'acquéreur et publiée au service de la publicité foncière compétent.
-
- 2°) Un privilège légal de vendeur d'immeuble, inscrit dans les délais légaux, pour sûreté complémentaire. Cette garantie sera constituée aux frais de l'acquéreur et publiée au service de la publicité foncière.
- Donne pouvoir à Monsieur le Maire de signer tous documents se rapportant à ce dossier

OPERATION COUPE DE PINS BOIS DE COMBAS

Le Conseil Municipal reste en attente des devis écrits avec les plans de coupes des entreprises intéressées et reporte sa décision lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal.

QUESTIONS DIVERSES

Création d'un caniveau pour évacuation eaux pluviales

Suite à la problématique de l'évacuation des eaux pluviale 12 rue du temple un devis de l'entreprise SASU MCJTP est présenté pour la création d'un caniveau grille.

Ce devis s'élève à 2967.60 € HT soit 3561.12 TTC.

Après débats le Conseil Municipal accepte à l'unanimité des membres présents le :

- Le devis de l'entreprise SASU MCJTP pour la création d'un caniveau grille d'un montant de 2967.60 € HT soit 3561.12 TTC.

Permis de construire Hangars BEZE Damien

Le conseil municipal est informé du dépôt de 2 nouveaux permis de construire présentés par BEZE Damien suite au retrait du permis précédent.

Ils concernent 2 hangars sur la parcelle R 82 et d'un nouveau hangar de stockage sur les parcelles D 271, D 253, D 252.

Les nuisances pour ces 2 projets semblent limitées. A suivre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 30