

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 03 février 2026

L'an deux mil vingt-six, le trois février, à dix-neuf heures trente, les membres du Conseil municipal de la commune de SAINT-ANDRÉ-LE-GAZ (Isère), dûment convoqués le vingt-sept janvier deux milles vingt-six se sont réunis en séance ordinaire, salle du conseil en Mairie, sous la présidence de Madame GAUTHIER MEYER Christiane, Maire.

PRESENTS : Christiane GAUTHIER MEYER, Pascal CROIBIER, André GUICHERD, Geneviève FOUGERONT, Sylviane TURCHETTI, Frédéric DUMOUCHEL, Nathalie GARCIAU, Thierry VERGER, Murielle SALCEDO, Michael BUISSON SIMON, Isabelle FAYOLLE, Corinne GALLIEN, Marie Pierre MANGE.

POUVOIRS : Christophe VAGINAY donne pouvoir à Frédéric DUMOUCHEL.

ABSENTS : Serge ARGOUD, Christophe MASAT, Bertho MAYETTE, Arnaud MARTINEZ, Alexandre MOUGIN

Secrétaire de séance : André GUICHERD

PV du 16/12/2025 : Voté à l'unanimité

PV du 30/12/2025 : Voté à l'unanimité

DEL2026 01 Proposition de renouvellement assistance maîtrise d'ouvrage assurance
(Votée à l'unanimité)

Madame le Maire expose à l'assemblée que Mr BALME propose la prolongation de son contrat d'assistance permanente dans le cadre de l'appréciation de ses risques et de la couverture d'assurance associée pour la période de janvier 2026 à décembre 2026.

Cette mission intègre l'accompagnement pour l'optimisation du fonctionnement des référents assurance au sein de la collectivité.

Les engagements des missions d'assistance consistent principalement à :

Réaliser des travaux préparatoires nécessaires pour une analyse objective et de conseil avisée en vue de la conclusion d'un programme d'assurance idoine.

Exposer par tous moyens et traduire les conditions de garanties des contrats en cours ou à souscrire.

Transmettre les livrables nécessaires et les explications associées afin de sélectionner le contrat d'assurance le plus adapté à la situation et à la stratégie du client.

Négocier ou aménager des clauses contractuelles d'assurance adaptées au contexte.

Entreprendre un ajustement de la tarification et veiller à sa pérennité.

Accompagner l'audit interne dit « audit de première partie » dans son approche opérationnelle ou stratégique.

L'ensemble de ses engagements s'accompagne donc entre autres de :

Procéder à l'acculturation au risque et renforcer la maturité de son client afin d'optimiser la mise en place d'un dispositif de contrôle interne du risque efficace, pérenne et réaliser en intelligence collective.

Favoriser le partage des connaissances et la sensibilisation dans le domaine des risques des différents services de son client.

Faciliter l'articulation de la gestion de risques avec l'audit interne de son client et performer les plans de maîtrise des risques par la priorisation.

Renforcer l'analyse de problématiques d'ores-et-déjà examinées et fluidifier la transversalité pour l'élaboration des plans d'actions.

Faciliter la mise en place d'une cellule ou fonction support dédiée à l'animation et la coordination du service assurance.

Eclairer son client à l'identification, l'analyse et l'évaluation du risque.

Assister à l'acceptabilité de ses vulnérabilités ou dangers.

Elaborer son programme d'assurance et suivi en cohérence avec la gouvernance de management interne des risques et l'évolution ponctuelle d'aggravation ou diminution du risque.

Optimiser la méthodologie et pratique de son système de reporting et savoir faire la différence entre les risques subis, les risques choisis, les risques normaux et les risques purs.

La prestation proposée se chiffre à 2000 € H.T (tarif idem de 2019 à 2025) soit 2 400€ TTC et 1 déplacement gratuit puis après 50€.

Il peut être envisagé également ½ journée de visite d'expertise supplémentaire spécifique pour expertise, formation, sensibilisation pour un coût de 550 € H.T la ½ journée.

Le conseil municipal après en avoir délibéré donne son accord pour le renouvellement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage avec Mr BALME, précise que la formation sera prévue dans un second temps si nécessaire, autorise le Maire à signer le devis avec le prestataire – Mr BALME.

Débat :

Des explications sont données sur son rôle au sein de la collectivité.

DEL 2026 02 Demande autorisant le maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget

(Votée à l'unanimité)

Christiane GAUTHIER MEYER rappelle les dispositions extraites de l'article L 1612-1 du code général des collectivités territoriales :

Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1^{er} janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessus, sont inscrits au budget lors de son adoption. Le comptable est en droit de payer les mandats et recouvrer les titres de recettes émis dans les conditions ci-dessus.

Le conseil municipal, entendu l'exposé du maire après en avoir délibéré l'autorise à engager, liquider, mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent soit un crédit d'investissement ouvert à hauteur de 1 527 778.30€ – 135 000 € (Remboursement du capital des emprunts) - chapitres 041-040 opération d'ordre 8 146.32€ – restes à réaliser 2024 : 161 006.05€ = 1 223 625.93€ /4 = 305 906.48€ repartie de la manière suivante.

Les dépenses d'investissement concernées sont :

Chapitre 16 :

165 : dépôt et caution : 3 000€

Chapitre 20 : Immobilisations incorporelles : 29 000€

2051 : Concessions droits similaires : 17 000€

2031 : Frais d'étude : 12 000€

Chapitre 21 : Immobilisations corporelles : 201 906.48 €

2116 : cimetière : 20 000€

2131 : Bâtiments publics : 20 000€

2135 : Installation générales, agencements, aménagements des constructions : 60 000€

2152 : installations de voirie : 30 000€

21578 : autres matériels et outillage de voirie : 15 000€

2158 : autres installations matériel et outillage : 15 000€

2181 : Installations générales, agencements et aménagements divers : 15 000€

2183 : matériels de bureau et d'informatique : 15 000€

2188 : autres Immos corporelles : 10 906.48€

Chapitre 23 : Immobilisations en cours : 60 000€

231 : Immobilisation corporelles en cours : 60 000€

Chapitre 45 : Opérations pour compte de tiers : 15 000 €

45 411 : Travaux effectués d'office : 15 000 €

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, autorise Madame le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget selon les modalités décrites ci-dessus.

DEL 2026 03 Mise en place d'un bail commercial avec l'auto-école gérant Monsieur CAPPELLI Stéphane

(Votée à l'unanimité)

Madame le Maire explique la demande de Monsieur CAPPELLI de réduire son loyer afin de pouvoir vendre son commerce.

A été fait en 2016 un bail précaire qui s'est transformé en bail commercial. Après contact avec un notaire, ce dernier conseille la commune de faire un bail commercial afin que les parties aient un écrit.

Il est proposé le bail suivant :

BAIL COMMERCIAL

en date du 06 /02/2026

entre

**la commune de SAINT ANDRE LE GAZ, représentée par Madame Christiane GAUTHIER MEYER, Maire
et**

Monsieur CAPPELLI Stéphane, travailleur indépendant, profession libérale.

L'an deux mil vingt six,

Le 6 février

IDENTIFICATION DES PARTIES

1/

La commune de SAINT ANDRE LE GAZ, dont le siège est situé 20 rue Lavoisier, identifiée sous le numéro siren 213803570.

Représentée par Madame Christiane GAUTHIER MEYER, maire, ayant pouvoir à l'effet des présentes aux termes d'une délibération n° 2026-03 du 26 janvier 2026, régulièrement transmise au

CM du 03/02/2026

représentant de l'État compétent le XXXXX et dont une copie est demeurée ci-annexée (annexe n° 1).

Le représentant de la collectivité déclare que cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du tribunal administratif.

Madame Christiane GAUTHIER MEYER, Maire de SAINT ANDRE LE GAZ

À ce présent,

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »,

2/

L'entreprise individuelle, dont le siège social est situé 6 rue Lavoisier 38490 SAINT ANDRE LE GAZ
Identifiée sous le numéro siren 389 696 923

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VIENNE.

Représentée par Monsieur CAPPELLI Stéphane, né le 11/11/1964 à BOURGOIN JALLIEU,
demeurant 809 chemin de bressan, 38 110 LA BATIE MONTGASCON

À ce présent.

Ci-après dénommée le « LOCATAIRE » ou le « PRENEUR ».

BAILLEUR et LOCATAIRE déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il a été convenu ce qui suit :

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

I – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Dans un immeuble, au rez-de-chaussée sis 6 rue Lavoisier 38490 SAINT ANDRE LE GAZ sur un terrain cadastré section A B n° 111 pour une contenance totale de 28 m2.

Le local commercial sis à l'est de l'immeuble ayant deux entrées, l'une à l'est et l'autre au sud, d'une superficie de vingt-huit mètres carrés (28 m2).

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Conformément à la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, un état des lieux des locaux a été réalisé entre les parties, il demeure annexé à ce présent bail commercial (annexe n° 2).

II – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

A. Servitudes

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

B. Diagnostics immobiliers

1/ État des risques naturels et technologiques

L'immeuble loué étant situé dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au LOCATAIRE et est ci-annexé.

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare, pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 125-5-IV du Code de l'environnement, que pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble objet des présentes, cet immeuble n'a été l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code des assurances.

C. Autres renseignements concernant l'immeuble

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs et sans recours contre le BAILLEUR de la mise en conformité du local objet des présentes (notamment et sans que cette liste soit limitative : normes incendie, accessibilité aux personnes handicapées, hygiène et sécurité, etc.) de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

III – AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Déclarations du PRENEUR et du BAILLEUR :

Le bail est consenti pour les activités d'auto-école- permis de conduire et code de la route à l'exclusion de toute autre utilisation.

IV – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années à compter du 1^{er} février 2026 au 31 janvier 2035.

V – CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

A. Loyer

1/ Mont

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 350 € (trois cent cinquante euros)

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2/ Paiement du loyer

Le loyer convenu, soit 350 €, sera payable mensuellement le 1^{er} du mois entre les mains de Madame le Percepteur du TRESOR PUBLIC de LES ABRETS, comptable de la COMMUNE DE SAINT ANDRE LE GAZ

Le premier paiement aura lieu le 1^{er} mars 2026, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le BAILLEUR délivrera mensuellement un avis des sommes à payer.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR recevra une mise en demeure.

3/ Révision du loyer

Clause d'indexation :

3.1/ Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année du 1^{er} février 2026 date d'effet du présent bail, au 1^{er} février 2027.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'Insee :

- Le cours de cet indice au premier trimestre de l'année précédente étant pris pour base, précision ici apportée que l'indice du 1^{er} trimestre 2025 est de 2 150.50 ;
- et le cours de ce même indice au 1^{er} trimestre de l'année considérée étant retenu pour calculer la variation applicable au 1^{er} février de chaque année.

Le nouveau loyer au 1^{er} février de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{Loyer en vigueur} \times \text{Indice du 1^{er} trimestre de l'année en cours}}{\text{Indice du 1^{er} trimestre de l'année précédente}}$$

B. Dépôt de garantie

Le preneur s'engage envers le bailleur qui accepte, à verser à première réquisition entre les mains de Madame le Percepteur de LA TOUR DU PIN, comptable de la commune bailleur, outre le premier terme du loyer mensuel, une autre somme de 350 € (trois cent cinquante euros correspondant à un mois de loyer à titre de dépôt de garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques. Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du preneur.

Le LOCATAIRE ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts.

C. Impôts et taxes

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, à l'exception de la taxe foncière :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

VI – ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

Conformément à la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, un état des lieux des locaux a été réalisé entre les parties, il demeure annexé à ce présent bail commercial (annexe n° 2).

Le LOCATAIRE déclare ainsi prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE.

Il accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété à ce sujet.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

VII – ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Le LOCATAIRE entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

VIII – TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

Expiration du bail :

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », l'expiration de la période de neuf ans, éventuellement prorogée par le jeu de la tacite reconduction, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués.

IX – RÉPARATIONS

Le BAILLEUR n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs ; toutes les autres réparations sont à la charge du PRENEUR, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Le LOCATAIRE comme le BAILLEUR s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

X – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

A. Modalités de jouissance des locaux par le PRENEUR

Le LOCATAIRE devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et de veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le PRENEUR devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B. Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

1/ Parties communes

Le LOCATAIRE ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

2/ Surveillance du personnel

Le LOCATAIRE devra exercer une surveillance constante sur son personnel et de sa clientèle, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'ils ne stationnent pas dans les lieux communs, et qu'ils ne troublent pas les autres occupants de l'immeuble.

3/ Ramonage – Chauffage

Le LOCATAIRE devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le PRENEUR de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberaient sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

4/ Étalages extérieurs – Éventaires

Le LOCATAIRE ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

5/ Enseignes

Le LOCATAIRE pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit de la boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire.

6/ Entreposage et déchargement des marchandises

Le LOCATAIRE ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, devant l'immeuble; il devra faire entrer et sortir ses marchandises par la porte de la boutique donnant sur la rue. De même, c'est également par cette porte, exclusivement, que les clients, fournisseurs et employés auront accès à la boutique.

7/ Exercice de l'activité

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits.

Sur un plan général il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

8/ Destruction des parasites

Le LOCATAIRE s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du PRENEUR.

9/ Animaux

Le LOCATAIRE ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

10/ Obligations diverses

Le LOCATAIRE s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au BAILLEUR à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne rien exposer aux fenêtres qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble ;
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation, de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du LOCATAIRE seraient à sa charge exclusive.

C. Obligation de maintenir les locaux ouverts

Le PRENEUR devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

D. Visite des lieux

1/ En cours de bail

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir

au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2/ En cas de relocation en fin de bail

En cas de relocation de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le BAILLEUR envisage sa relocation.

Un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location

XI – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. Vices cachés

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B. Responsabilités et recours

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.
- b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués,
- d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le LOCATAIRE sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.
- f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XII – ASSURANCES

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le PRENEUR pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au BAILLEUR à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

XIII – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XIV – TRANSMISSION DU CONTRAT

A. Cession du bail

1/ Cession à l'acquéreur du fonds

Le présent bail pourra être librement cédé par le LOCATAIRE à l'acquéreur de son fonds. L'acte de cession devra cependant être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

2/ Cession isolée du bail

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

B. Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites, sauf pour une activité connexe à l'activité principale du PRENEUR, et sous réserve de l'agrément du BAILLEUR. À l'effet d'obtenir cet agrément, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les renseignements permettant l'identification de la société, ainsi que celle du gérant.

C. Fusion ou apport partiel d'actif

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

XV – RENOUVELLEMENT DU BAIL

A. Fixation du loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édicté par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Insee. Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Cette clause ne recevra application que lors du premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent bail.

B. Établissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties.

Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L. 145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

XVI – RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le LOCATAIRE doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le LOCATAIRE aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

XVII – CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du LOCATAIRE ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

XVIII – SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XIX – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Dans le cas où le BAILLEUR n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le LOCATAIRE pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit.

La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

XX – CLAUSE PÉNALE

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le LOCATAIRE d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Conciliation – Médiation

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend au conciliateur.

XXI – FRAIS

Le PRENEUR ou ses ayants droit devra rembourser au BAILLEUR les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

Élection de domicile

Pour l'exécution du présent acte et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège et demeure respectif.

DONT ACTE rédigé sur dix-huit pages.

Fait à SAINT ANDRE LE GAZ , le 5 février 2026

Les parties approuvent expressément :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, autorise madame le Maire ou son représentant à signer le bail présenté ci-dessus.

Débat :

Christiane GAUTHIER évoque les précédents baux et les possibilités qui s'offraient à Monsieur CAPPELLI. Ce dernier a choisi de repartir sur un nouveau bail pour une durée de 3 – 6 – 9 ans avec une baisse de loyer. Frédéric DUMOUCHEL évoque le temps passé pour que ce dossier aboutisse. Christiane GAUTHIER MEYER précise que cela n'était pas de son ressort.

DEL 2026 04 Présentation du Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service d'eau potable et d'assainissement (RPQS 2024).

Le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) impose, par son article L.2224-5, la réalisation d'un rapport annuel sur le prix et la qualité du service d'alimentation en eau potable, d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif.

Ce rapport doit être présenté à l'assemblée dans les 9 mois qui suivent la clôture de l'exercice concerné et faire l'objet d'une délibération. Un exemplaire de ce rapport doit être transmis aux collectivités adhérentes pour être présenté à leur organes délibérants dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice.

Le présent rapport est public et permet d'informer les usagers des services.

Les conseillers municipaux ont reçu, annexée à ce document une synthèse.
Une présentation de cette synthèse est faite en conseil municipal.

Le conseil municipal prend acte de la présentation des principaux éléments du rapport 2024 sur le prix et la qualité du service d'alimentation en eau potable et de l'assainissement.

Débat :

André GUICHERD présente une synthèse du rapport du syndicat des eaux 2024. Ce rapport comprend les activités du syndicat, les relations avec les usagers, les nouveaux contrats, le nombre d'abonnés, les 485km d'eau potable, le renouvellement du réseau 2 km, le rendement à 85.62%, les moyennes de consommation par abonné 112m³, la qualité de l'eau au robinet conforme à 100% « microbiologique » et 98% « physico-chimique », les 6 captages, les 16 équipements, le prix de l'eau a doublé en 16 ans. Frédéric DUMOUCHEL intervient en précisant que le coût de l'eau a fortement augmenté ces 4-5 dernières années (pic depuis 2021). André GUICHERD explique cette augmentation est liée aux investissements et aux mises en conformité. Une description des sites de captage est faite, la vente et l'achat à d'autres syndicats, l'évolution de la consommation. Frédéric DUMOUCHEL évoque l'augmentation de la consommation, André GUICHERD évoque l'intégration de nouveaux secteur géographique

DEL 2026 05 Convention de partenariat avec l'association Biodiversité Nature en Val d'Huert (Votée à l'unanimité)

Dans le cadre de la poursuite du dispositif de lutte contre le frelon asiatique sur le territoire communal, il est proposé au conseil municipal de renouveler la convention de partenariat avec l'association Biodiversité Nature en Val d'Huert.

La convention jointe en annexe offre deux possibilités : période d'un an sans tacite reconduction ou un an reconductible 2 fois.

L'adhésion à l'association est fixée à 30 €.

Le forfait pour l'année civile 2026, comprenant l'organisation de 2 rencontres, l'aide par la cartographie à la recherche de nids de frelons asiatiques et le suivi des signalements jusqu'à la désinsectisation du nid est fixé à 400 €.

L'association propose d'animer une réunion publique (le samedi 28 février à 14h00 ou 14h30) et un atelier de fabrication de pièges - informations sur les zones de piégeage (le samedi 14 mars).

Il est proposé d'autoriser Madame le Maire à signer la convention pour une durée d'un an.

Débat :

André GUICHERD précise que le frelon asiatique est un problème qui prend de l'ampleur au fil des années. En 2025, avec l'association ou directement par les habitants, de nombreux nids ont été déclarés sur le site de GDS. L'association a géré les doublons et les erreurs et 13 nids ont été détruits. Certains nids n'ont pas été détruits en fin de saison au moment de la chute des feuilles car ils étaient inoccupés et les frelons ne reviennent pas sur le même nid. L'intervention est différente en fonction de la hauteur (perche, drone). Les implantations des nids évoluent et les cas de découvertes dans les haies ou même au niveau du sol augmentent. Il est essentiel de trouver de nouveaux volontaires et de commencer la lutte par la recherche et la destruction des nids primaires et de leurs fondatrices. Le soutien de cette association est important ; information de la population lors d'une réunion publique, présence lors de

manifestations, fabrication de pièges, définition des secteurs de piégeages en fonction des résultats de l'année précédents, aide pour les déclarations et suivi des destructions.

DEL2026 06 Accord de principe pour le financement dispositif de lutte contre le frelon asiatique
(Votée à l'unanimité)

Dans le cadre de la poursuite du dispositif de lutte contre le frelon asiatique sur le territoire des Vals du Dauphiné, financé conjointement par le Département de l'Isère, le GDS, la Communauté de communes des Vals du Dauphiné et les communes participantes, il nous est demandé une position de principe sur les modalités de fonctionnement proposées suivante :

Participation financière des communes

- Le montant de la participation annuelle de chaque commune est proportionnel au nombre de communes adhérant au dispositif. À titre indicatif, cette participation s'élèverait à 320 € par commune si l'ensemble des communes du territoire y adhèrent. En fonction du nombre de communes participantes, la contribution pourra être ajustée, dans la limite d'un plafond fixé à 500 € par an et par commune.
- Ce mode de calcul vise à garantir une répartition équitable des coûts, fondée sur le principe de mutualisation du service à l'échelle du territoire.

Modalités de prise en charge des destructions de nids

- Le montant de la participation communale est indépendant du nombre de nids détruits sur le territoire de la commune.
- La prise en charge financière des destructions est conditionnée : au retour de la convention signée et au versement effectif de la participation communale.
- Le dispositif reste financé dans la limite des enveloppes prévues conjointement par :
 - le Département de l'Isère, montant non défini, sous réserve du vote du budget,
 - la Communauté de communes des Vals du Dauphiné, soit une enveloppe fixée à 23 000 € pour l'année 2026,

Cette évolution du dispositif répond à la progression continue du frelon asiatique sur le territoire, à la nécessité d'anticiper les interventions dès le printemps, ainsi qu'à l'importance de maintenir un système mutualisé, soutenable et opérationnel.

Dans ce cadre, il est proposé la mise en place d'une convention triennale (2026–2028) entre la Communauté de communes des Vals du Dauphiné et chaque commune volontaire. Cette convention devra faire l'objet d'une délibération du conseil municipal.

Le conseil municipal autorise Madame le Maire à donner un accord de principe sur la proposition de fonctionnement 2026 afin de pouvoir finaliser les conventions et arrêter le montant définitif de la contribution communale pour une future délibération.

Débat :

André GUICHERD explique les différents financements des années précédentes entre le département, la communauté de communes et les communes. L'année dernière la communauté de communes avait proposé un forfait pour les communes des VDD. Cette année, elle conserve ce principe et propose un forfait compris entre 320€ et 500€ en fonction du nombre de communes qui participeront à cette action. Cette convention est triennale de 2026 à 2028.

DEL 2026 07 Convention de prolongation de mise à disposition du personnel(Votée à l'unanimité)

Le conseil municipal donne autorisation à Madame le Maire ou son représentant à signer la convention ci-dessous

Avenant de prolongation à la Convention de mise à disposition de personnel
CC Les Vals du Dauphiné et Commune de SAINT-ANDRÉ-LE-GAZ
Service commun systèmes d'information

Entre,

Monsieur Bernard BADIN, Président de la Communauté de communes les Vals du Dauphine, agissant en cette qualité et conformément à la délibération du Conseil communautaire n°2025-242 du 11 décembre 2025 qui autorise le Président en exercice à signer la présente convention,

D'une part,

Et,

Madame Christiane GAUTHIER MEYER Maire de la Commune de SAINT-ANDRÉ-LE-GAZ, agissant en cette qualité et conformément à la délibération du Conseil municipal n°DEL 2026 07 en date du 03/02/2026,

D'autre part,

PREAMBULE

Le service commun « Systèmes d'information » a été créé par délibération n°487-2018-105 du Conseil communautaire du 3 mai 2018 pour la période 2018-2020.

Ce service commun a été reconduit pour la période 2020-2024 par délibération du Conseil communautaire en date du 22 octobre 2020.

La convention liant les communes à la Communauté de communes est arrivée à son terme au 31 décembre 2024.

Le service a été reconduit pour la période du 31 décembre 2024 au 31 décembre 2025 par l'avenant de prolongation à la convention de mise à disposition de personnel par la délibération n°2025-26 du Conseil communautaire du 13 février 2025.

Pour permettre la poursuite des activités et missions du service commun, il convient d'établir un nouvel avenant de prolongation à la convention, sans modification des autres clauses de la convention.

Il a été convenu ce qui suit :

L'article 3 - DUREE DE LA MISE A DISPOSITION - de la convention est ainsi modifié :

Article 3 - DUREE DE LA MISE A DISPOSITION

La présente convention est conclue pour la période courant du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026 (en lieu et place du 31 décembre 2025), dénonciable annuellement par l'une ou l'autre des parties deux mois au moins avant sa date anniversaire.

Les autres clauses de la convention ne sont pas modifiées

Fait à La Tour du Pin, le

Pour la Commune,

Le Maire,

M./Mme

Pour la Communauté de communes,

Le Président,

Bernard BADIN

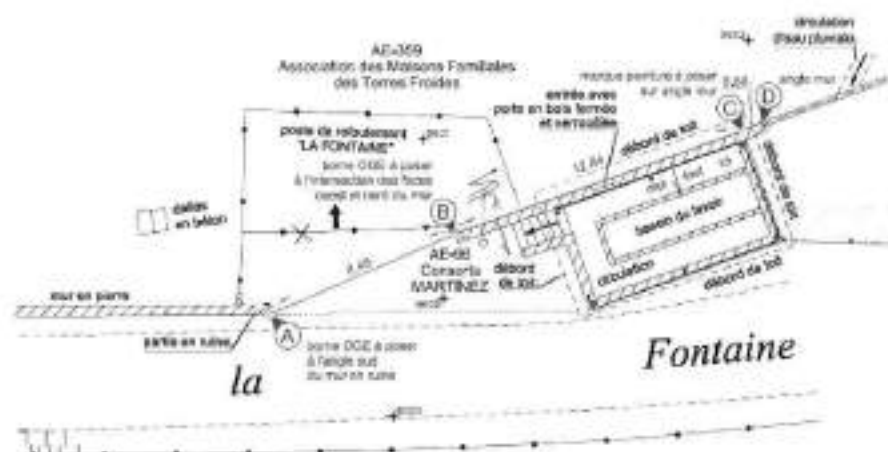
Le conseil municipal, après en avoir délibéré, autorise le maire ou son représentant à signer la convention avec la communauté de communes concernant la mise à disposition du personnel pour le service commun service d'information

DEL 2026 08 Historique du lavoir de la rue La Fontaine et proposition de régularisation de sa propriété (Votée à l'unanimité)

Le lavoir de la rue La Fontaine, créé historiquement par la commune, est implanté en partie sur le domaine public et sur une parcelle privée (AE96).

Son état se dégradant et à la demande de la nouvelle propriétaire une rencontre a eu lieu avec madame le Maire.

Afin de régulariser la propriété et donc les responsabilités liés à ce lavoir et son ténement d'implantation, la propriétaire accepte de céder le triangle concerné d'environ 50m² à l'euro symbolique.



Le conseil municipal autorise madame le maire ou son représentant à poursuivre les négociations, à prendre les dispositions nécessaires à la conclusion de cette session ; notaire, géomètre et frais correspondants par rapport à une acquisition à 1€.

Débat :

Nathalie GARCIAU explique ses recherches aux archives : le lavoir était public car il a été donné par un habitant en 1885 conformément à la délibération du 22/11/1885 sur un terrain qui n'appartenait pas à la commune.

Christiane GAUTHIER explique que depuis quelques années, les constructions appartiennent aux propriétaires des terrains. Le propriétaire ne souhaite pas le garder. André GUICHERD précise qu'il y aura des travaux d'entretien pour le remettre en état

Questions diverses

- Christiane GAUTHIER MEYER lit la lettre qui a été adressée à Monsieur DUTRIEUX et aux habitants de l'impasse Jean FERRAT en janvier 2026

Mairie de Saint-André-le-Gaz

20 rue Lavoisier

38490 Saint-André-Le-Gaz

38490 SAINT-ANDRÉ-LE-GAZ

Téléphone 04 74 88 11 61

Courriel mairic@saintandrelegaz.fr

Lettre aux habitants de l'impasse Jean Ferrat
chez Monsieur Dutrieux Francis
25 impasse Jean Ferrat
38490 SAINT-ANDRE-LE-GAZ

Affaire suivie par : André Guicherd Adjoint Urbanisme

Saint-André-le-Gaz
le 19 janvier 2026

Objet : Impasse Jean Ferrat et règles PLUi

Madame, Monsieur,

Afin de dissiper vos inquiétudes concernant le devenir de l'impasse Jean Ferrat au regard des règles d'urbanisme en cours, je vous confirme les explications données par l'adjoint à l'urbanisme André Guicherd à monsieur Francis Dutrieux en conseil municipal, à savoir :

- L'impasse Jean Ferrat est contigüe au périmètre de l'OAP Ferry-Est (Orientations d'Aménagement et de Programmation). L'OAP a pour but d'encadrer et de maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ce secteur. Le schéma de l'OAP (ci-contre) précise des « principes de desserte » et ce ne sont bien que des principes qui devront être pris en compte dans les futurs projets.
- Votre impasse a effectivement été intégrée dans un emplacement réservé (ER081) afin d'apporter une solution complémentaire pouvant être satisfaisante pour tous mais je vous confirme que si vous, propriétaires de l'impasse privée, n'êtes pas intéressés par les propositions de l'aménageur, celui-ci devra proposer une autre desserte en cohérence avec le règlement de l'OAP.



Enfin, je vous précise qu'une procédure de révision du PLUi sera lancée en 2026 et que la communauté de communes des Vals du Dauphiné a déjà retenu le groupement de bureaux d'études

qui accompagnera la collectivité dans le cadre de cette mission. Le premier semestre de 2026 sera consacré à la mise à jour du diagnostic et la prescription officielle de la révision interviendra par délibération du Conseil communautaire après les élections de mars 2026. Les études officielles commenceront avec les nouveaux élus.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Christiane GAUTHIER-MEYER

Christiane GAUTHIER MEYER insiste sur le fait que le propriétaire est libre de vendre ou non son terrain. Isabelle FAYOLLE regrette le délai de réponse alors que cette dernière était simple à faire. Christiane GAUTHIER MEYER est d'accord avec cette remarque. Frédéric DUMOUCHEL évoque le ressenti des propriétaires comme une expropriation.

- **Elagage rue Lumière** : Christiane GAUTHIER MEYER explique que l'élagage a eu lieu. Magali GUILLOT n'est jamais allée voir la propriétaire. Frédéric DUMOUCHEL répond que cette dernière « nous a baladé » pendant un an.
- **Clôture avec la combette** : Christiane GAUTHIER MEYER explique que le terrain de la combette a été vendu à la mairie à 60 000€ alors qu'il aurait dû être vendu à 62 000 en raison des m2. Un accord écrit avait été conclu en disant que pour compenser, la commune devait, à ses frais faire la clôture de séparation. Cette clôture sera faite dès livraison du matériel sous 3 semaines
- **Rue Daudet** : en raison d'un problème d'évacuation de l'eau les feuilles vont être enlevées par les services techniques et des courriers vont être fait pour que les propriétaires coupent leurs haies.
- Isabelle FAYOLLE demande à Christiane GAUTHIER MEYER, vu son efficacité, si elle a résolu le problème de la voiture gênante garée rue **Jean Jacques ROUSSEAU**. Pascal CROIBIER répond qu'il est prévu un cheminement piéton.
- **Station-service** : Christiane GAUTHIER MEYER a rencontré Rémy BRUNEL, ce dernier informe la mairie qu'il avait demandé une étude de pollution du sol. Personne n'était au courant même la notaire. Suite à l'entretien Monsieur BRUNEL souhaite attendre les prochaines élections pour avoir le soutien des nouveaux élus pour poursuivre son projet. Isabelle FAYOLLE répond qu'il n'aura jamais le soutien de l'ensemble du conseil municipal. Frédéric DUMOUCHEL « il y en avait de la poussière sous le tapis ».
- Christiane GAUTHIER MEYER rappelle aux élus leur rôle que sein des bureaux de votes lors des prochaines élections municipales. Un planning sera disponible en fin de conseil pour s'inscrire.
- Christiane GAUTHIER MEYER annonce l'assemblée générale de l'association SAG autrement jeudi à 19 h 30. Il est important que les membres du conseil municipal soient présents pour revoir les statuts afin d'ouvrir l'association aux membres extérieurs.
- Christiane GAUTHIER MEYER informe les membres du conseil municipal d'une rencontre le mercredi avec le maire des Abrets par rapport à la convention de mise à disposition d'un policier municipal. Frédéric DUMOUCHEL dit que comme Pressins n'a pas donné son accord par délibération, la convention est caduque.
- **Quartier de la Gare**

Note communauté de communes / commune de Saint-André-le-Gaz

1. Une fréquentation en forte hausse

La gare de Saint-André-le-Gaz occupe une position stratégique au sein du réseau ferroviaire régional, en tant que point de correspondance entre plusieurs lignes structurantes. Cette situation se traduit par une hausse marquée et continue de la fréquentation au cours des dernières années.

Entre 2019 et 2024, la fréquentation de la gare a progressé de 40 %, pour atteindre 213 574 voyageurs en 2024. Cette évolution s'inscrit dans une tendance de fond observée à l'échelle locale et régionale, portée par le report modal vers le ferroviaire, l'augmentation du coût de l'automobile et le renforcement de l'offre TER.

Cette dynamique est appelée à se poursuivre, voire à s'amplifier, avec la mise en œuvre des Services Express Régionaux Métropolitains (SERM) qui visent à proposer des dessertes plus fréquentes, plus lisibles et mieux cadencées dans les aires urbaines et leurs couronnes.

Dans ce contexte, la gare apparaît comme un levier central de la transition des mobilités et du développement territorial, justifiant pleinement les projets d'aménagement et de requalification de ses abords.

2. Une gare à adapter aux nouveaux usages

La gare de Saint-André-le-Gaz occupe une position stratégique au sein du réseau ferroviaire régional, en tant que point de correspondance entre plusieurs lignes structurantes. Cette situation se traduit par une hausse marquée et continue de la fréquentation au cours des dernières années. Entre 2019 et 2024, la fréquentation de la gare a progressé de 40 %, pour atteindre 213 574 voyageurs en 2024. Cette évolution s'inscrit dans une tendance de fond observée à l'échelle locale et régionale, portée par le report modal vers le ferroviaire, l'augmentation du coût de l'automobile et le renforcement de l'offre TER.

Cette dynamique est appelée à se poursuivre, voire à s'amplifier, avec la mise en œuvre des Services Express Régionaux Métropolitains (SERM) qui visent à proposer des dessertes plus fréquentes, plus lisibles et mieux cadencées dans les aires urbaines et leurs couronnes.

Dans ce contexte, la gare apparaît comme un levier central de la transition des mobilités et du développement territorial, justifiant pleinement les projets d'aménagement et de requalification de ses abords.

Le projet de réaménagement du parvis de la gare en pôle d'échanges multimodal (PEM) vise à améliorer les conditions d'accueil des usagers et l'articulation entre les différents modes de déplacement (train, modes doux, transports collectifs routiers, dépose-minute, stationnement).

Toutefois, à l'heure actuelle ce projet se heurte à une contrainte majeure : le manque de stationnement. Elle impose de réfléchir à des solutions alternatives ou complémentaires. À l'ouest de la gare, aucun terrain n'est mobilisable. À l'est, un foncier existe mais ne bénéficie pas d'un accès direct aux quais, ce qui impliquerait soit un allongement des cheminements piétons (environ 500 m), soit un investissement lourd pour le prolongement de la passerelle piétonne.

Une solution devra être trouvée afin de permettre la réalisation du PEM tout en proposant une nouvelle poche de stationnement et un cheminement sécurisé pour les voyageurs. En complément, le développement des accès en modes actifs et la promotion du covoiturage devront également permettre de limiter l'augmentation des flux motorisés.

3. Un quartier gare à structurer

Malgré les contraintes identifiées, le secteur de la gare présente de réelles opportunités de développement, en lien avec les propriétés foncières actuellement disponibles, les orientations du PLU-i et celles du SCoT Nord-Isère.

Le SCoT Nord-Isère promeut la densification des secteurs bien desservis par les transports collectifs, en particulier les quartiers de gare, identifiés comme des espaces stratégiques. Il encourage des formes urbaines denses, intégrant un développement mixte et équilibré associant habitat, activités, services et équipements, afin de limiter les déplacements contraints et de renforcer la vitalité locale.

Cet enjeu est particulièrement prégnant à Saint-André-le-Gaz, où la montée en puissance de la gare et des SERM pourrait accentuer, à défaut d'anticipation, un phénomène de « dortoirisation ». Le maintien et le développement d'activités économiques à proximité de la gare constituent donc un levier essentiel pour :

- Créer de l'emploi local,
- Renforcer l'attractivité du territoire,
- Et assurer un équilibre durable entre fonctions résidentielles et productives.

À l'est de la gare, deux opportunités foncières majeures se présentent : la cession des fonciers de l'entreprise **Knauf** et la mise en vente d'une propriété avec parc, identifiée dans le cadre de l'OAP « Gare - Est » du PLU-i. Cette orientation prévoit la réalisation de 65 logements intermédiaires et collectifs et la création d'un parking de 150 places pour la gare avec le prolongement de la passerelle piétonne.

Par ailleurs, les fonciers économiques du site Knauf, classés en zone urbaine à vocation économique au PLU-i, représentent un **potentiel stratégique majeur**. Leur devenir interroge les modalités d'évolution du secteur : maintien d'une vocation productive, diversification des activités ou développement de **programmes mixtes associant économie et habitat**.

4. Points à statuer par la commune

Plusieurs points structurants restent à statuer et appellent des décisions à court et moyen terme :

- La validation du projet d'ensemble, permettant de partager une vision globale et cohérente ;
- L'acquisition par les VDD des parcelles en vente, afin de sécuriser les emprises foncières ;
- L'engagement des études puis des travaux du pôle d'échanges multimodal (PEM), dans l'attente de la mise en œuvre de solutions de stationnement complémentaires ;
- Une veille active de la commune sur les cessions foncières, avec mobilisation du droit de préemption si nécessaire pour préserver les orientations d'aménagement ;
- La tenue d'un rendez-vous à venir entre les VDD et l'entreprise Knauf, afin d'échanger sur le devenir du site et ses perspectives d'acquisitions.

Ces éléments conditionnent la capacité du territoire à maîtriser le développement du quartier de gare et à en faire un véritable outil de développement territorial, au service des mobilités, de l'attractivité économique et de l'équilibre urbain.

Pascal CROIBIER présente la note et évoque l'accroissement de l'activité de la gare le fait que la gare est appelée à se développer au niveau surface. Il existe un projet d'aménagement du parvis de la gare, ce qui va réduire le nombre de stationnement mais favoriser le stationnement de courte durée et le passage des transports collectifs. Il est constaté que le parking du haut est régulièrement complet. L'achat de terrain sera important pour augmenter le nombre de stationnements. La passerelle peut être prolongée pour permettre le cheminement des piétons. la gestion du foncier sera importante pour ne pas créer une cité dortoir : Equilibre nécessaire entre le secteur économique et l'habitat. Frédéric DUMOUCHEL évoque les 3 SERN et le HUB. André GUICHERD précise que le parvis de la gare est de la compétence de la communauté de communes. Plusieurs terrains sont cités comme exemple possible d'achat foncier. Isabelle FAYOLLE évoque le parking de la Tour du Pin qui est saturé qui

a pour conséquence une augmentation de la fréquentation à Saint-André-Le-Gaz. Elle évoque le panneau interdit aux poids lourds, rue du Docteur ROUX interdite aux poids lourds. Christiane GAUTHIER MEYER évoque un échange avec EMMAUS, EVIRA et la commune : les panneaux vont être changés, seules les semi-remorques ne pourront plus y passer et devront passer par la rue, ils ne pourront plus rentrer par la nationale

- **Propriété PAVIOT** : situé le long du terrain de l'école VERCORS. Un contact a été pris avec le notaire pour dire que la mairie était intéressée. Ce terrain n'est pas sur une zone réservée.
- **ENS** : André GUICHERD évoque un terrain dans les marais (préemption mis dans le prochain conseil municipal) qui est dans une zone de préemption avec le département et la communauté de communes. Une subvention est possible par le département à hauteur de 70% frais notaire inclus.
- Isabelle Fayolle demande si on peut se garer le long **du 8 mai ou si c'est un cheminement piéton**. Cet emplacement était réservé avant pour les camions de KNAUF. André GUICHERD répond qu'il faut attendre de connaître de devenir des bâtiments (la communauté de communes doit rencontrer KNAUF prochainement) pour savoir si le besoin sera ou non le même.
- Frédéric DUMOUCHEL évoque la **tarification des places de marchés**. Une délibération évoque une tarification qui n'est pas appliquée depuis le COVID. Christiane GAUTHIER MEYER dit que si la tarification est appliquée la commune risque de perdre des commerçants. Elle les a rencontrés : ils doivent ramasser leurs déchets vus qu'ils ne payent aucune redevance.
- Frédéric DUMOUCHEL évoque **des affiches obligatoires** à mettre dans les lieux sportifs pour lutter contre la violence.
- Isabelle FAYOLLE demande quand vont être posés les panneaux pour les élections. Un seul lieu d'affichage est prévu vers la mairie, celui de la gare a été supprimé il y a deux ans en raison d'un nombre importants de panneaux à mettre au moment des élections législatives et du manque de place sur le site, créant des problèmes de sécurité. Après vérification, or séance, il s'avère que le préfet n'a pas validé la suppression du lieu de la gare, il y a donc 2 lieux d'affichage.

Clôture de la séance à 20h45

Prochain Conseil Municipal le 20/01/2025

Geneviève FOUGERONT
Secrétaire de séance



Christiane GAUTHIER MEYER
Le Maire