

PROCES VERBAL
du Conseil Municipal Extraordinaire
de la Commune de Villemandeur
Séance du Jeudi 18 décembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq et le Dix-huit décembre, à 19 heures, le Conseil Municipal de Villemandeur, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique extraordinaire, au nombre prescrit par la loi, en l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Madame SERRANO Denise, Maire.

Présents (16) :

- Mme SERRANO Denise, Maire,
- M. TOURATIER Claude,
- Mme GADAT-KULIGOWSKI Brigitte,
- M. COULON François,
- Mme PASQUET Christine,
- M. DUPORT Jean-François,
- Mme CANGE Josiane,
- M. LINARD Alain,
- M. DEPOND Jean-Michel,
- M. MASSONNEAU Philippe,
- Mme MEUNIER Sylvie,
- M. PRIGENT André,
- Mme DOUCET Denise, *arrivée à 19 h 15*
- M. PRIOU Éric,
- Mme DESCHAMPS Véronique,
- Mme ADRIEN-CAMUS Catherine.

Excusés avec Délégation de vote (10) :

- M. SIMON Patrice, à M. LINARD Alain,
- Mme DE MEDTS Michelle à M. TOURATIER Claude,
- M. LEMAIRE Jean-Claude à Mme GADAT-KULIGOWSKI Brigitte,
- Mme BELLOT Elisabeth à M. COULON François,
- M. MICHELAT Jean-François, à M. DUPORT Jean-François,
- Mme GANNAT Fanny à Mme ADRIEN-CAMUS Catherine,
- Mme CHARLET Audrey à M. DEPOND Jean-Michel,
- M. GUIRAUD Laurent à M. PRIGENT André,
- Mme DUCHESNE Adeline, à M. MASSONNEAU Philippe,
- Mme BALOCHE Nicole à M. PRIOU

Excusée : Mme SALIS Alexandra,

Absents : Mme LECONTE Catherine, M. MAHÉ Bernard.

Nombre de membres

- Afférents au Conseil municipal : 29
- En exercice : 29
- Présents : 16
- Excusés avec Délégation de vote : 10
- Excusée : 1
- Absents : 2
- Votants : **26**

Date de la convocation : 11/12/2025 et date d'affichage : 22/12/2025

Acte rendu exécutoire après dépôt en SOUS-PREFECTURE DE MONTARGIS le 22/12/2025 et **publication** du 22/12/2025.

Monsieur Alain LINARD est désigné comme Secrétaire de Séance.

M. MASSONNEAU demande à prendre la parole avant d'entamer les échanges sur les projets de délibérations, concernant la communication qui a été faite par le MAIRE à l'ensemble des élus, pour la non-participation à la distribution des colis pour celles et ceux qui souhaitaient se représenter aux prochaines élections municipales. Il confirme que Mme le MAIRE est la garante de la bonne exécution des élections, et que cette règle s'applique également aux Adjoints. M. MASSONNEAU indique que les Adjoints sont aussi responsables et Officier de Police Judiciaire (OPJ), et que chacun doit respecter les règles d'affichage dans le cadre des élections.

Mme LE MAIRE confirme suivre si des faits constituent une irrégularité, au regard de l'article 51 du Code Électoral sur la commune et sera en lien avec la Sous-préfecture si des affiches étaient à nouveau apposées en dehors des emplacements officiels, comme chez des commerçants par exemple. Mme LE MAIRE complète qu'elle n'a pas l'intention de s'absenter dans les semaines à venir et qu'elle sera d'astreinte jusqu'à la fin du mandat.

OBJET : 2025 – 110 APPROBATION DU BAIL COMMERCIAL au 4 AVENUE BARBUSSE - Local n° 2 (Head Spa)

Les locaux du bureau de poste au 4 avenue Barbusse se sont libérés il y a quelques mois, et ont fait l'objet de travaux de réhabilitation par les services techniques. 3 locaux ont ainsi été réalisés.

Par délibération du 25 septembre 2025, le Conseil Municipal a autorisé la conclusion d'un bail commercial sur ce site, pour un salon de coiffure dans le local 1.

Une nouvelle commerçante est intéressée par le **local 2**, pour y exercer l'activité de **Head Spa By Pao (massages bien-être tête et corps)**.

La forme du contrat pour cette location est obligatoirement un bail commercial, dont les conditions proposées sont les suivantes :

- Début de la location : 22/12/2025
- Durée : 9 ans
- Surface du local loué : 11.05 m²
- Loyer mensuel : 150.28 € TTC (non soumis à TVA), paiement mensuel à terme échu
- Charges mensuelles, paiement mensuel à terme échu (forfait fixe sans régularisation mais possibilité de revalorisation tous les 3 ans au vu de l'inflation sur les postes concernés) : 150,00 € TTC

Les charges consistent en : eau, électricité, gaz (chauffage et eau chaude), entretien de la chaudière par un prestataire extérieur

- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer sans les charges
- Impôts et taxes : TEOM et de la taxe foncière (refacturation à réception des factures, au prorata du nombre de m² loués)

Avec engagement exprès de la commune, en cas de destruction par sa volonté du bâtiment sus-décrit, dans le cadre du réaménagement du centre-bourg, à reloger la locataire dans un local identique et ce dans un rayon de 500 mètres du local ci-dessus énoncé.

Vu l'avis favorable de la commission des Finances du 13 novembre 2025,

M. DEPOND constate que dans le bail du local n°3, il y a les charges en électricité mais pas en eau, et demande comment cette fourniture d'eau va-t-elle être récupérée sachant qu'il n'y a qu'un seul sous-compteur.

Mme LE MAIRE répond que le local n°3 ne comporte pas de lavabo.

➤ Arrivée de Mme DOUCET à 19 h 15.

M. DEPOND indique qu'il sera plus difficile pour la propriétaire de vendre un fonds commercial si celui-ci ne dispose pas de point d'eau individuel.

Mme LE MAIRE précise qu'il s'agit ici d'un fonds commercial de petite taille.

M. COULON interpelle sur la rédaction du bail commercial, avec notamment le paragraphe en page 12, concernant le versement d'une indemnité d'éviction et la réinstallation de la commerçante. Il procède à la lecture :

« Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité, n'exclut en rien le droit des locataires évincés, à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter. »

M. COULON met en garde la commune sur le coût que pourrait engendrer cette indemnité d'éviction. En cas de refus de renouvellement du bail de la part de la commune, ou de demande à la locataire de prendre congés durant le bail, la commune devra verser une somme d'argent conséquente si la locataire en fait la demande pour le préjudice subi.

M. COULON indique par ailleurs que s'il faut réinstaller la locataire dans un nouveau commerce similaire, la commune va repayer une deuxième fois les frais de création d'un local commercial.

M. DEPOND précise que le locataire peut demander la déspecialisation de l'activité exercée dans le local loué et refaire le bail.

Mme PASQUET demande si la commune peut réellement louer un local sans compteur d'eau spécifique.

Mme le MAIRE répond par l'affirmative. L'utilisation en eau pour ce local est à la charge de la commune. Il s'agit d'un petit commerce donc il y aura très peu d'eau de comptabilisé pour la commune.

M. DEPOND remarque que dans l'autre bail, l'eau l'apparaît dans les charges.

Mme LE MAIRE explique qu'il s'agit d'une activité commerciale demandant davantage de consommation en eau ; c'est un Head Spa.

M. PRIGENT souligne que la commune met en location les locaux commerciaux mais à terme ils ne resteront pas tels quels puisque des projets pour cet emplacement existent et à priori les commerçants de ce local seront amenés à déménager.

M. COULON indique que si la mairie est propriétaire des locaux, un promoteur peut aménager un espace pour un local.

Mme LE MAIRE précise que c'est à la mairie de négocier avec le promoteur pour les projets locaux.

M. PRIGENT rappelle que lors d'une commission Urbanisme, il avait été évoqué de faire une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour ce projet urbain, et si un promoteur se positionnait en face, il devra appliquer les règles qui s'appliquent, tout en étudiant les volontés des élus locaux, comme faire des commerces au rez-de-chaussée d'un bâtiment et des logements au-dessus.

M. PRIGENT précise qu'il en était de même lorsque la commune était en réflexion d'amélioration en faisant une OAP pour le secteur de la Grimbonnerie et de la Comté.

Mme LE MAIRE indique que la commune loue à une professionnelle de santé et qu'elle n'est pas à jour de ses loyers pour un équivalent de plus de 20 000 €. Une solution de régularisation est en cours.

M. DEPOND indique qu'avec la mise en place d'un bail professionnel, la commune a 6 mois de préavis si elle souhaite mettre fin au bail.

M. DEPOND rappelle la nécessité de rester lucide et de faire quelque chose de cet endroit. Il serait dommage de se priver de ces commerces qui souhaitent s'installer aux côtés de la BNP.

M. PRIGENT valide ses propos et complète qu'il avait déjà été dit de mettre des choses en place afin que la commune ait des commerces à cet endroit. Si la commune ne valide pas, il sera remis en cause la façon de penser des élus.

M. COULON valide le fait de louer mais les nuances dans les écrits entre les baux professionnels et baux commerciaux pourront mettre en difficultés la commune dans quelques années.

M. DEPOND précise que c'est un bail pour 9 ans mais un acte peut être établi pour casser ce bail. La coiffeuse a trouvé son intérêt et la commune a également trouvé le sien avec un local occupé et chauffé. S'il faut ensuite se lancer dans une procédure d'expatriation, cela peut prendre du temps.

En conséquence, le Conseil Municipal décide :

- **D'approuver** le projet de bail commercial pour le local n°2 tel qu'annexé.
- **D'autoriser** Madame le Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier
- **D'imputer** les recettes au budget principal 2025 et suivants.

Adopté à la Majorité

- Afférents au Conseil Municipal : 29
- Votants : 26
- POUR : 22
- CONTRE : 1 (M. COULON)
- ABSTENTION : 3 (MMES PASQUET DOUCET BELLOT)

OBJET : 2025 – 111 APPROBATION DU BAIL COMMERCIAL - 4 AVENUE BARBUSSE - Local n°3
(Vente d'accessoires fantaisie et de vêtements de mode)

Les locaux du bureau de poste au 4 avenue Barbusse se sont libérés il y a quelques mois, et ont fait l'objet de travaux de réhabilitation par les services techniques. 3 locaux ont ainsi été réalisés.

Par délibération du 25 septembre 2025, le conseil municipal a autorisé la conclusion d'un bail commercial sur ce site, pour un salon de coiffure dans le local 1.

Deux nouvelles commerçantes sont intéressées par le **local 3**, pour y exercer l'activité de **vente d'accessoires fantaisie et de vêtements de mode**.

La forme du contrat pour cette location est obligatoirement un bail commercial, dont les conditions proposées sont les suivantes :

- Début de la location : 22/12/2025
- Durée : 9 ans
- Surface du local loué : 9.60 m²
- Loyer mensuel : 130.56 € TTC (non soumis à TVA), paiement mensuel à terme échu
- Charges mensuelles, paiement mensuel à terme échu (forfait fixe sans régularisation mais possibilité de revalorisation tous les 3 ans au vu de l'inflation sur les postes concernés) : 130,00 € TTC

Les charges consistent en : électricité, gaz (chauffage et eau chaude), entretien de la chaudière par un prestataire extérieur

- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer sans les charges
- Impôts et taxes : TEOM et de la taxe foncière (refacturation à réception des factures, au prorata du nombre de m² loués)

Avec engagement exprès de la commune, en cas de destruction par sa volonté du bâtiment sus-décrit, dans le cadre du réaménagement du centre-bourg, à reloger la locataire dans un local identique et ce dans un rayon de 500 mètres du local ci-dessus énoncé.

Vu l'avis favorable de la commission des Finances du 13 novembre 2025,

M. DEPOND indique que ce bail comporte les mêmes conditions que celui qui vient d'être vu dans la délibération précédente.

M. COULON confirme qu'il sera du même avis.

En conséquence, le Conseil Municipal décide :

- **D'approuver** le projet de bail commercial pour le local n°3 tel qu'annexé.
- **D'autoriser** Madame le Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier.
- **D'imputer** les recettes au budget principal 2025 et suivants.

Adopté à la Majorité

- Afférents au Conseil Municipal : 29
- Votants : 26
- POUR : 22
- CONTRE : 1 (M. COULON)
- ABSTENTION : 3 (MMES PASQUET DOUCET BELLOT)

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1. VŒUX DU MAIRE 2026 – salle polyvalente de LISLEDON

Mme LE MAIRE communique les dates où elle souhaitera ses vœux :

- ✚ Aux institutionnels : le mardi 13 janvier 2026, à 19 heures,
- ✚ Au personnel communal : le vendredi 16 janvier, à 18 h 30.

2. DATE 2026 – CONSEIL MUNICIPAL

Mme LE MAIRE indique qu'en vue des élections municipales de mars, une seule date prévisionnelle de séance de Conseil Municipal a été définie pour le moment :

- ✓ Mardi 27 janvier 2026, à 20 h 30.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heures 45.



Le Maire,

Denise SERRANO

Le Secrétaire,

Alain LINARD

