

PROCES-VERBAL

CONSEIL MUNICIPAL DU 4 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq le 4 septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Madame Brigitte LUYPAERT, Maire de Berd'huis.

Etaient présents :

Mmes, Mélissa DAVID, Patricia GLATIGNY, Sylvie MAY, Virginie RENARD,

MM : Thomas BROUARD, Christine COBAN, Jean-Marc HAMON, Alain SABRAS,

Étaient absents et excusés :

Mmes : Christine CARTIER, Angélique SINEAU

M : Jean-Noël DAGUY, Didier GRASTEAU, Gilles LORPIN, Ludovic VALLÉE

Madame Sylvie MAY est choisie secrétaire de séance.

4 points du jour ont été ajoutés :

4 : vente du lot n°29 dans le quartier « rue Maurice Hubert » à Mme OLIVIER Amélie

5 : fixation du prix de vente de la véranda du local commercial

6 : cabinet de soin : Avenant contrat bail ostéopathe et nouveau bail sage-femme

7 : encart pour association 4L Trophy

ORDRE DU JOUR

1. Adoption du compte rendu de la séance du 17 juillet 2025,
2. Prêt pour la création de la Maison d'Assistantes Maternelles
3. Création d'un service TVA pour les toutes les dépenses de la MAM
4. Proposition technique et financière pour une étude géothermique G2PRO pour la création de la MAM
5. Décisions modificatives
6. Fixation du montant du loyer du local commercial
7. Demande d'achat d'une partie de la parcelle cadastrée AB n°172 par M LEVASSEUR et Melle FIOUX
8. Adoption du rapport sur le prix et la qualité du Service Public d'Assainissement Collectif de l'année 2024
9. vente du lot n°29 dans le quartier « rue Maurice Hubert » à Mme OLIVIER Amélie
10. fixation du prix de vente de la véranda du local commercial
11. cabinet de soin : Avenant contrat bail ostéopathe et nouveau bail sage-femme
12. encart pour association 4L Trophy
13. Questions diverses

1/ ADOPTION DU COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DU 17 JUILLET 2025.
--

Le compte-rendu n'apporte aucune remarque, il est adopté à l'unanimité.

2/ PRET POUR LA CREATION DE LA MAISON D'ASSISTANTES MATERNELLES

Madame le maire informe le conseil municipal qu'il a été demandé des propositions de prêt auprès de différentes banques pour la création de la MAM.

Elle indique que la proposition de prêt la plus avantageuse est celle du crédit mutuel centre.

En effet la commune est éligible à l'offre d'un prêt « coup de pouce » de 100 000 € à 1.5 % sur 20 ans et qu'il convient de compléter avec 100 000 € complémentaire proposé à 3.5 % sur 20 ans

Vu le projet de contrat du Crédit Mutuel, et après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- D'autoriser Madame Le Maire à signer le contrat de prêt « coup de pouce » auprès du Crédit mutuel aux conditions suivantes :
 - Montant : 100 000 €
 - Durée : 20 ans
 - Taux : 1.50 %
 - Périodicité des échéances : trimestrielle
 - Frais de dossier : 150 €
 - Amortissement : échéances constantes
- Déblocage des fonds : à la demande en une ou plusieurs fois et au plus tard dans les trois mois qui suivent l'émission du contrat. D'autoriser Madame Le Maire à signer le contrat de prêt auprès du Crédit mutuel aux conditions suivantes :
 - Montant : 100 000 €
 - Durée : 20 ans
 - Taux : 3.50 %
 - Périodicité des échéances : trimestrielle
 - Frais de dossier : 150 €
 - Amortissement : échéances constantes
- Déblocage des fonds : à la demande en une ou plusieurs fois et au plus tard dans les trois mois qui suivent l'émission du contrat.
- D'autoriser Madame le Maire à procéder sans autre délibération aux demandes de versement des fonds et aux remboursements des sommes dues dans les conditions prévues par le contrat de prêt du Crédit mutuel,
- De prévoir les crédits au budget principal

3/ CREATION D'UN SERVICE TVA POUR LES TOUTES LES DEPENSES DE LA MAM

Madame Le Maire informe le conseil municipal qu'il est nécessaire de créer un service TVA pour toutes les dépenses de la maison d'assistantes maternelles (MAM).

En effet, dans ce cas le montant HT du loyer sera égal au montant TTC.

Elle indique également, que le nom du service sera maison d'assistantes maternelles et la TVA sera acquittée sur les débits avec une périodicité trimestrielle.

Le conseil municipal accepte, à l'unanimité, de créer un service TVA pour toutes les dépenses de la MAM.

4/ PROPOSITION TECHNIQUE ET FINANCIERE POUR UNE ETUDE GEOTHERMIQUE G2PRO POUR LA CREATION DE LA MAM

Madame le maire rappelle que lors de la réunion du 24 octobre 2024, il a été choisi comme bureau d'étude le cabinet GEO TECHNIQUE, agence d'Ecouflant, pour les analyses de sol de la MAM.

Il convient également de faire une étude GEO technique G2PRO il a été demandé à ce même cabinet de nous faire une proposition.

A savoir, l'offre s'élève à 2 068.20 € HT soit 2 481.84 € TTC.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- d'accepter l'offre du Bureau d'études GEO TECHNIQUE qui s'élève à 2 068.20 € HT soit 2 481.84 € TTC.
- d'autoriser Madame Le Maire à signer la proposition technique G2 PRO et financière ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

5/ DECISIONS MODIFICATIVES

DM2/2025 : Budget principal

Madame Le Maire informe le Conseil Municipal que pour régler la Maîtrise d'œuvre de l'agrandissement de l'épicerie il est nécessaire de prendre une décision modificative à savoir :

section de fonctionnement					
	dépense			recette	
chapitre	68		chapitre		
article	6815	- 13 620	article		
			chapitre		
chapitre	65		article		
article	65736211	13 620	chapitre		
article			article		
TOTAL		0	TOTAL		

A l'unanimité, le conseil municipal accepte cette décision modificative.

DM 1 / 2025 : Budget Nouvelle épicerie 04314

Madame Le Maire informe le Conseil Municipal que pour régler la Maîtrise d'œuvre de l'agrandissement de l'épicerie il est nécessaire de prendre une décision modificative à savoir :

section d'investissement					
	dépense			recette	
chapitre	023		chapitre	75	
article		13 620	article	757361	13 620
			chapitre	021	
chapitre	23		article	021	13 620
article	2313	13 620	chapitre		
article			article		
TOTAL		27 240	TOTAL		27 240

A l'unanimité, le conseil municipal accepte cette décision modificative.

6/ FIXATION DU MONTANT DU LOYER DU LOCAL COMMERCIAL

Madame le Maire rappelle que le local commercial est disponible depuis le 1^{er} juillet 2025 et elle informe que Monsieur Franck SAILLET est venu se présenter et a visité le local commercial car il

souhaite s'installer sur Berd'huis en tant que pédicure podologue. Cette nouvelle activité a nécessité des travaux d'aménagement pour créer une salle d'attente et des sanitaires.

Il est donc nécessaire d'augmenter le montant du loyer qui sera indiqué dans le bail.

Madame Le maire propose de fixer le montant à 250 € HT soit 300 € TTC.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- D'augmenter le montant du loyer à 250 €HT soit 300 € TTC à compter du 1^{er} octobre 2025 avec ajustement chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers commerciaux
- Donne tous pouvoirs à Madame le Maire pour signer le nouveau bail commercial

7/ DEMANDE D'ACHAT D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE CADASTREE AB N°172 PAR M LEVASSEUR ET MELLE FIOUX

Madame le maire informe le conseil municipal qu'elle a reçu un courrier de Monsieur LEVASSEUR et Madame FIOUX qui ont le projet de s'établir définitivement à Berd'huis et de remettre en route la meunerie du moulin. Dans ce cadre, ils souhaitent se porter acquéreurs de la parcelle cadastrée AB 172 d'une superficie de 3 603 m² au prix de 7 000 € net vendeur.

Après en avoir débattu, le conseil municipal à l'unanimité décide pour l'instant de conserver la propriété de ce terrain.

8/ ADOPTION DU RAPPORT SUR LE PRIX ET LA QUALITE DU SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DE L'ANNEE 2024

Madame Le Maire ouvre la séance et rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales impose, par son article L.2224-5, de réaliser un rapport annuel sur le prix et la qualité du service d'assainissement collectif de l'année 2024.

Ce rapport doit être présenté à l'assemblée délibérante dans les neuf mois qui suivent la clôture de l'exercice concerné et faire l'objet d'une délibération.

En application de l'article D.2224-7 du CGCT, le présent rapport et sa délibération seront transmis dans un délai de 15 jours, par voie électronique, au Préfet et au système d'information prévu à l'article L.213-2 du Code de l'Environnement (le SISPEA). Ce SISPEA correspond à l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement (www.services.eaufrance.fr).

Le RPQS doit contenir, à minima, les indicateurs décrits en annexes V et VI du CGCT. Ces indicateurs doivent, en outre, être saisis par voie électronique dans le SISPEA dans ce même délai de 15 jours.

Le présent rapport est public et permet d'informer les usagers du service, notamment par une mise en ligne sur le site de l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement.

Après présentation de ce rapport, le Conseil Municipal :

- **ADOpte à l'unanimité** le rapport sur le prix et la qualité du service public d'assainissement collectif pour la commune de Berd'huis pour l'année 2024.
- **DECIDE** de transmettre aux services préfectoraux la présente délibération.
- **DECIDE** de mettre en ligne le rapport et sa délibération sur le site www.services.eaufrance.fr.
- **DECIDE** de renseigner et publier les indicateurs de performance sur le SISPEA.

9/ VENTE DU LOT N°29 DANS LE QUARTIER « RUE MAURICE HUBERT » A MME OLIVIER AMELIE

Madame Le Maire expose au Conseil Municipal que Mme Amélie OLIVIER domiciliée à SAINT-HILAIRE-SUR-ERRE (Orne) 1 Faubourg de la pommeraie est acquéreur du lot n° 29 cadastré section ZK n°244 pour une superficie de 619 m² du lotissement du Nouveau Quartier de Livraison au prix de 30 950 € (trente mille neuf cent cinquante Euros). Pour rappel, une délibération a été prise en date du 17/07/2014 fixant le prix de vente à 50 € TTC le m² pour l'ensemble des lots de ce nouveau quartier.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- de vendre à Mme Amélie OLIVIER domiciliée à SAINT-HILAIRE-SUR-ERRE (Orne) 1 Faubourg de la pommeraie, le lot n° 29, cadastré Section ZK n°244 pour une superficie de 619 m² moyennant un prix total de 30 950 € (trente mille neuf cent cinquante Euros).
- d'autoriser Madame le Maire à signer l'acte qui sera passé devant Maître Bruno ROGEZ, Notaire à Berd'huis (Orne).

10/ FIXATION DU PRIX DE VENTE DE LA VERANDA DU LOCAL COMMERCIAL

Madame le Maire indique que suite à l'installation d'un pédicure podologue dans le local commercial, nous n'avons plus l'utilité de conserver la véranda.
Monsieur Antoine ELLEAUME s'est porté acheteur.

Elle propose de la vendre au prix de 750 € HT soit 900 € TTC.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- De vendre la véranda du local commercial à Monsieur Antoine ELLEAUME
- de fixer le prix de celle-ci à 750 € HT soit 900 € TTC
- donne tous pouvoirs à Madame le Maire pour signer les documents relatifs à ce dossier.

11/ /CABINET DE SOIN : AVENANT CONTRAT BAIL OSTEOPATHE ET NOUVEAU BAIL SAGE-FEMME

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal que Monsieur CINTRAT et Madame CIROUX, ostéopathes, louent le cabinet de soins situé 3 route de Dancé depuis le 1^{er} décembre 2021.
Elle informe qu'elle est saisie d'une demande de Madame CINTRAT Noémie, sœur de Monsieur CINTRAT, qui souhaite s'installer dans les mêmes locaux pour exercer son activité de sage-femme libérale.

Monsieur CINTRAT avait déjà proposé à Madame le maire de partager les locaux avec Madame Noémie CINTRAT.

Elle propose aux conseillers de faire un avenant au contrat actuel et de réaliser une convention de mise à disposition à Madame CINTRAT. Le montant du loyer actuel est de 251.51 €. Il sera divisé par deux et arrondi à 125,76€ HT pour chaque partie, soit 150,91€ TTC.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- d'établir un avenant au contrat de Monsieur CINTRAT Rémy et de Madame CIROUX Fiona à compter du 5 septembre 2025.
- de faire une convention de mise à disposition à Madame CINTRAT Noémie à compter du 5 septembre 2025.
- de fixer le prix de chaque location à 125.76 € HT soit 150.91 € TTC par mois
- donne tous pouvoirs à Madame le Maire pour signer les documents relatifs à ce dossier.

12/ ENCART POUR ASSOCIATION 4L TROPHY

Madame le maire informe le conseil municipal que Elyan MANCEAU, un jeune de Berd'huis, avec un ami se lancent dans une aventure humanitaire appelée 4L TROPHY.

Leur objectif est de transporter 50 kg de fournitures scolaires et sportives jusqu'à l'arrivée au Maroc où elles seront redistribuées par l'association enfants du désert.

Pour se faire, ils sollicitent la commune pour acheter un encart (logo de la commune) qui sera apposé sur la 4L.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- Retenir l'encart à apposer sur la vitre arrière du véhicule pour un montant de 400 €.
- De passer cette dépense sur le budget principal 2025 au compte 65748

13/ QUESTIONS DIVERSES

Madame le maire informe que les gens du voyage qui se sont installés sur la place Théodore Bigeault sont venus la voir, Le chef de famille l'alerte vigoureusement que cela fait 3 ans qu'ils stationnent régulièrement sur la commune et lui rappelle qu'eux aussi sont intéressés par l'achat du terrain cadastré AB n°172 et qu'elle a refusé. Ce chef de famille est le frère de Jacques DURVILLE et que si la commune vend le terrain à son frère cela risque de mal se terminer.

Elle rappelle que nous avons pris une délibération de principe en date du 17 juillet dernier pour vendre une partie de la parcelle à M Jacques DURVILLE et sa compagne Madame Marie DUVILLE qui souhaitent se sédentariser et mettre leurs enfants à l'école. Elle indique qu'elle s'est renseignée auprès de la sous-préfecture et qu'il n'y a aucune aide pour sédentariser une famille ni pour faire une aire de passage. Elle a donc évoqué le problème de stationnement de l'accueil des gens du voyage en bureau des maires de la CDC Cœur du Perche et a demandé qu'un débat ait lieu au sujet de l'acquisition d'un terrain commun.

Au vu de toutes ses informations, et étant donné du climat conflictuel entre les frères DURVILLE, elle propose de laisser ce dossier en suspend pour le moment.

Le conseil municipal à l'unanimité est d'accord avec le fait d'attendre.

Madame le maire informe qu'elle a reçu un courrier de Monsieur Arnaud CARTIER qui souhaite également acheter une partie de la parcelle AB172 afin d'agrandir sa zone de stockage mais aussi pour sécuriser les entrées et sorties du dépôt.

Elle propose de faire la même réponse qu'à M LEVASSEUR et Madame FIOUX c'est-à-dire que nous ne sommes pas vendeur du terrain pour l'instant.

Madame le Maire informe que les trois religieuses, Sœurs Claudine, Christiane et Marianne après 32 ans de présence sur la commune s'en vont.

Elles sont mises en retraite par leurs congrégations et retournent dans leurs couvents d'origine.

Un vin d'honneur aura lieu le 12 octobre à 10h30 autour de l'église et sera suivi d'un repas partagé dans la salle des fêtes.

3 dates à venir :

Visite du local commercial le 17 septembre à 18h00

Commission communication le 25 septembre à 18h30

Commission travaux le 23 septembre à 18h00

L'ordre du jour étant épuisé, Madame le Maire lève la séance à 20h00