

	CONSEIL MUNICIPAL DU : VENDREDI 22 DECEMBRE 2023	COMPTE-RENDU
---	---	---------------------

Date de la convocation : le 19 décembre 2023

Date d'affichage de l'ordre du jour : le 19 décembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le 22 décembre à 19h00, les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances sous la Présidence de Madame Marina LE MOAL, Maire.

Etaient présents	Marina LE MOAL, Maire Marylène BERHAULT, Jean-Yves NOGUES, Patricia BOUGAULT, Hubert CHOLET et Marie-Paule GUILLEMOT, Adjointes au Maire Hubert GUERIN, Conseiller Municipal Délégué David MAILLARD, Stéphanie YVERGNIAUX, Dominique BRIAND, Adrien BOUDET, Marie GUILLOU, Marilyne CHOUX, Marc PRIOL, Catherine REHEL, Tiphaine MEHEUST et Marie-Hélène GRAFFIN, Conseillers Municipaux
Etaient absents	Frédéric GASREL et Jean-Luc DUPAS
Pouvoirs	Frédéric GASREL donne pouvoir à Dominique BRIAND et Jean-Luc DUPAS donne pouvoir à Hubert GUERIN

Secrétaire de séance : Marie GUILLOU

ASSEMBLEE	N° DE L'ACTE : 2023-110
Objet : Validation du caractère d'urgence de la convocation du Conseil municipal	

Madame la Maire informe le Conseil municipal que l'article L2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que, pour les communes de moins de 3 500 habitants, le délai de convocation du Conseil municipal est fixé à trois jours francs au moins avant le jour de la réunion. En cas d'urgence, le délai peut toutefois être abrégé par le Maire sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc. Le Maire doit rendre compte dès l'ouverture de la séance au Conseil municipal, qui se prononce sur l'urgence et peut décider le renvoi de la discussion, pour tout ou partie, à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.

Il y a urgence à convoquer le Conseil municipal lorsqu'il apparaît nécessaire, dans l'intérêt d'une bonne administration des affaires communales, qu'une ou plusieurs questions fassent l'objet d'une délibération en un jour plus proche que celui qui résulterait de l'application du délai de trois jours francs.

Aussi, et en application desdites dispositions, une convocation du Conseil municipal en urgence a été envoyée en date du 19 décembre 2023, soit deux jours francs avant la séance extraordinaire fixée au vendredi 22 décembre 2023.

Ce Conseil municipal est convoqué afin d'examiner et adopter la proposition de protocole transactionnel relatif à la résiliation du bail commercial ayant pour objet le bureau de poste de Caulnes. Le bail arrive à échéance le 30 juin 2024 et la commune peut le résilier en respectant un préavis de six mois. La commune a négocié avec La Poste afin de déterminer les modalités de résiliation et a obtenu le 19 décembre 2023 une proposition qui doit être soumise au Conseil municipal.

Le caractère d'urgence en la matière est motivé par le fait que le Conseil municipal doit se prononcer dans un délai permettant ensuite de signer le protocole d'accord et de l'envoyer ensuite à La Poste pour qu'il soit signé avant le 30 décembre 2023, sachant que la période comprend un jour férié (25 décembre).

Aussi, le Conseil municipal doit impérativement se prononcer dans un délai permettant d'effectuer les démarches avec La Poste.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, le Conseil municipal :

- **APPROUVE l'urgence à réunir le Conseil municipal, dans un délai de convocation abrégé de deux jours francs, conformément à l'article L2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.**

PETITES VILLES DE DEMAIN	N° DE L'ACTE : 2023-111
Objet : Protocole transactionnel relatif à la résiliation du bail commercial du 5 mai 2015 ayant pour objet le bureau de poste de Caulnes	

Madame la Maire rappelle au Conseil municipal que la commune de Caulnes, labellisée Petites villes de demain de 2020 à 2026, a engagé un projet de revitalisation du centre-bourg. Une des actions identifiées consiste à réduire l'activité tertiaire en cœur de bourg pour lui redonner une vocation commerciale et conviviale. Cette action est concrétisée par le déplacement de la Mairie dans les bâtiments de l'ancienne Communauté de communes, plus fonctionnels. Cette action se concrétise également par le projet de transformation des bâtiments de l'ancienne Mairie et de la poste, propriétés de la commune, en commerces et logements. Un cabinet d'architecte accompagne la commune pour réaliser le projet. Une des missions de la manager de commerces de la commune consiste aussi à identifier et accompagner les porteurs de projet intéressés pour intégrer les futures cellules commerciales.

La commune a obtenu pour ce projet de transformation de bâtiments une subvention dans le cadre du fonds friche d'un montant de 265 284 €, pour lequel le versement du solde doit être demandé au plus tard le 30 septembre 2024, ce qui nécessite de débiter les travaux avant.

En parallèle, La Poste a fait part en 2020 à la commune de son souhait de réduire les horaires d'ouverture du bureau de poste et, à terme, de fermer complètement le bureau de poste. La Poste a aussi informé la commune de la possibilité de créer une agence postale communale pour maintenir le service à Caulnes. La commune a choisi de créer ce service pour les habitants le 4 juillet 2022.

Depuis l'ouverture de l'agence postale communale, le bâtiment occupé par le bureau de poste n'est plus ouvert au public et reste seulement occupé par les facteurs pour le centre de tri. Le bâtiment semble ainsi désaffecté, ce qui dévalorise l'image du cœur de bourg.

Aussi, la commune a informé La Poste en 2021 de son souhait de récupérer les locaux pour mener à bien le projet de transformation. Dans un rôle de facilitateur, la commune a accompagné La Poste et fait le relais avec les propriétaires de locaux vacants pour trouver une solution de relocalisation dans des locaux plus adaptés qu'actuellement pour une activité de logistique.

La commune va donc informer La Poste du non-renouvellement du bail à son échéance, le 30 juin 2024, en notifiant à La Poste le congé avant le 30 décembre 2023. En effet, l'arrivée du terme d'un bail commercial n'est pas extinctif. A défaut de demande de renouvellement ou de congé délivré, le bail se

poursuit dans les mêmes conditions pour une durée indéterminée, dans l'attente que le preneur ou le bailleur se positionne.

La commune a fait appel au cabinet d'avocats Coudray pour l'accompagner pour résilier amiablement le bail avec La Poste, grâce à un protocole transactionnel qui présente l'avantage de sortir de la stricte logique de l'indemnité d'éviction. Un protocole transactionnel doit formaliser des concessions réciproques des parties.

A l'issue de cette négociation, il est proposé au Conseil municipal de valider le protocole transactionnel et les engagements réciproques de la commune et de La Poste :

- La commune et La Poste prennent acte de la résiliation à terme du bail commercial à la date du 30 juin 2024.
- La Poste renonce à se prévaloir d'un quelconque droit au renouvellement du bail, à toute indemnité d'éviction ou de déplacement autre que l'indemnité consentie *infra* par la commune ou encore à tout frais qui pourrait résulter de la résiliation amiable organisée par le présent protocole.
- La commune consent à réaliser un parking de covoiturage comprenant 40 places de stationnement à proximité de la nouvelle agence postale située zone artisanale des Gantelets, dans les meilleurs délais.
- La commune s'engage à ce que tous les usagers du parc de stationnement aient un accès libre et gratuit. La Poste, en qualité d'utilisateur, bénéficiera de cet accès libre, gratuit et sans limite de temps sous réserve de modifications consécutives à un changement de législation ou de réglementation.
- La commune s'engage à verser à La Poste une indemnité d'éviction d'un montant de TRENTÉ-CINQ MILLE EUROS (35 000 €).

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, le Conseil municipal :

- **APPROUVE** le protocole transactionnel relatif à la résiliation du bail commercial du 5 mai 2015 ayant pour objet le bureau de poste de Caulnes,
- **AUTORISE** Madame la Maire, ou son représentant, à signer ledit protocole ainsi que tout document relatif à cette affaire.

La Secrétaire,
Marie GUILLOU



La Maire,
Marina LE MOAL



