



PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mercredi 2 juillet 2025

Sous la présidence de Mme GARDES Elodie, Maire.

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi 2 juillet à 20h30 à la salle du Conseil, le Conseil Municipal de la commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Madame Elodie GARDES, maire,

Présents : Mmes GARDES Elodie, CABANETTES Isabelle et Mrs BANES Walter, CALIXTE Alain, DUPUY Serge, FOURNIER Robert, PÉGORIER Thierry, SANNIÉ Maxime et SEPTFONDS Sébastien.

Nombre de Membres présents au Conseil Municipal : 9

En exercice : 9

Nombre de votants : 9

Il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein de l'Assemblée et M. Maxime Sannié qui a obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions, qu'il a acceptées.

ORDRE DU JOUR :

- Validation du Procès-verbal du conseil municipal du 14 avril 2025
- Instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)
- Révision des loyers des logements communaux au 1er juillet 2025
- Acquisition à titre gratuit de parcelles appartenant à M. Noisiez et Mme LEHUÉDÉ – régularisation d'une voie communale
- Autorisation donnée à Mme le maire de signer des mandats de vente avec des agences immobilières pour la cession de biens communaux bâtis.
- Décision budgétaire portant virement de crédits de la section fonctionnement à la section investissement.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 14 avril 2025 est validé à l'unanimité.

Délibération n° 12 / 2025

Instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

Madame le maire expose les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettant au Conseil municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation et rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance :
Logements concernés par la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) :
Nature des locaux : sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).

Conditions d'assujettissement des locaux :

* Logements habitables : seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par le dispositif.

* Logements non meublés : les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent non assujettis à la taxe d'habitation en application du 1er du | de l'article 1407 du CGI.

Appréciation de la vacance :

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition ou occupé moins de 90 jours (3 mois) au cours d'une des deux années de référence.

La vacance ne doit pas être involontaire : la vacance s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232 du CGI. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du contribuable = logements ne trouvant pas d'acquéreur ou logements ayant vocation à disparaître ou à faire l'objet d'une réhabilitation.

Modalités d'application de la THLV :

La base d'imposition correspond à la valeur locative brute du logement. Cette base n'est diminuée d'aucun abattement (les abattements, exonérations et dégrèvements d'office de Taxe d'Habitation ne sont pas applicables).

Le taux applicable est le même que celui de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Afin de lutter contre une vacance de logements et d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché locatif des logements disponibles, Madame le Maire propose au conseil municipal d'assujettir à la taxe d'habitation les logements d'habitation vacants.

Vu l'article 1407 bis du code général des impôts,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité (8 pour, 1 abstention) des membres présents :

- Décide d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV),
- Charge Madame le Maire de notifier cette décision aux services Préfectoraux,
- Autorise Madame le Maire à procéder à toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Délibération n° 13 / 2025

Révision des loyers des logements communaux au 1^{er} juillet 2025

Madame le maire expose au Conseil Municipal qu'il y a lieu de réviser le montant des loyers des logements communaux, telle qu'elle résulte de l'application de l'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 Février 2008 et de l'article 12 de la Loi n°2022-1158 du 16/8/2022, sur le pouvoir d'achat publiée par l'INSEE.

L'indice de référence des loyers retenu (paru au JO du 15/01/2025) est celui du quatrième trimestre de l'année précédant l'année de révision (à savoir 2024) soit 144,64 et l'indice de référence des loyers du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision (à savoir 2023) soit 142.06.

Où cet exposé et après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité, de fixer le montant des loyers mensuels à compter du 1^{er} Juillet 2025 comme suit :

Bâtiment de la Mairie :

* Studio 1^{er} étage droite : $235.66 \text{ €} \times 144.64 / 142.06 = 239.94 \text{ €}$

* Studio 1^{er} étage gauche : $205.67 \text{ €} \times 144.64 / 142.06 = 209.41 \text{ €}$

* T3 2^{ème} Etage : 449.89 € - *en attente de location : pas de révision de loyer*

Maison Lotissement de la Salarde :

* $716.21 \text{ €} \times 144.64 / 142.06 = 729.22 \text{ €}$.

Délibération n° 14 / 2025

Acquisition à l'euro symbolique de parcelles appartenant à M. Noisiez et Mme Lehuédé – régularisation d'une voie communale

Vu le plan de bornage établi par le cabinet ABC Géomètres-Experts en date du 31 octobre 2024, référencé C24570, relatif à la régularisation de l'emprise d'une voie communale,

Considérant que cette voie, utilisée régulièrement par le public, empiète sur des parcelles appartenant à M. et Mme NOISIEZ,

Considérant la proposition de M. NOISIEZ et Mme LEHUÉDÉ de céder à l'euro symbolique à la commune les portions de terrain concernées par l'emprise de la voie communale, telles que délimitées par le plan de bornage,

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

DECIDE :

1. D'accepter la cession à l'euro symbolique, par M. NOISIEZ et Mme LEHUÉDÉ, des parcelles cadastrées section B n° 946-948-949-951 et 956 concernées par l'assiette de la voie communale, conformément au plan de bornage établi par le géomètre-expert ABC, référence C24570, en date du 31 octobre 2024.
2. De prendre acte que les frais afférents à l'acte notarié seront intégralement pris en charge par la commune de Lassouts.
3. D'autoriser Mme le Maire à signer tous documents utiles à la réalisation de cette acquisition, notamment l'acte authentique chez le notaire.

Délibération n° 15 / 2025

Autorisation donnée à Mme le maire de signer des mandats de vente avec des agences immobilières pour la cession de biens communaux bâtis.

Considérant que la commune de Lassouts, d'une population inférieure à 500 habitants, peut, sur autorisation du conseil municipal, déléguer à Madame le Maire le pouvoir de signer les actes nécessaires à la gestion et la valorisation du patrimoine communal,

Considérant la nécessité d'une commercialisation professionnelle des biens communaux bâtis afin d'optimiser leur valorisation dans le respect des procédures légales,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

Pour le bâtiment dit « ancien presbytère », situé 35 rue de l'Eglise (9 voix pour) :

1. D'autoriser Madame le Maire, en vertu des dispositions de l'article L2122-18 du CGCT, à représenter la commune dans la gestion courante de son patrimoine immobilier et, en particulier, à signer tous mandats de vente et documents afférents à la mise en vente des biens immobiliers bâtis appartenant à la commune, auprès d'agences immobilières ;
2. De lui déléguer expressément le pouvoir de choisir les agences immobilières compétentes, de négocier et conclure avec elles les mandats de vente, dans le respect des conditions légales et des intérêts de la commune,
3. De rappeler que cette vente fera l'objet d'une délibération spécifique du conseil municipal, qui déterminera de façon définitive le prix de vente fixé aujourd'hui à 150 000 euros et les modalités de la cession, conformément aux articles L2122-21 et suivants du CGCT.
4. De préciser que la publicité foncière, obligatoire pour toute vente immobilière, sera assurée par le notaire en charge de l'acte, selon les dispositions du Code de l'urbanisme.
5. De noter que, pour une commune de moins de 2 000 habitants, la consultation du service départemental de France Domaine n'est pas obligatoire.
6. D'autoriser Madame le maire à signer tout document en régularisation des présentes.

Pour les bâtiments dits « de la paroisse », situés 53 et 57 rue de l'Eglise (8 voix pour et 1 contre) :

1. D'autoriser Madame le Maire, en vertu des dispositions de l'article L2122-18 du CGCT, à représenter la commune dans la gestion courante de son patrimoine immobilier et, en particulier, à signer tous mandats de vente et documents afférents à la mise en vente des biens immobiliers bâtis appartenant à la commune, auprès d'agences immobilières ;
2. De lui déléguer expressément le pouvoir de choisir les agences immobilières compétentes, de négocier et conclure avec elles les mandats de vente, dans le respect des conditions légales et des intérêts de la commune,
3. De rappeler que cette vente fera l'objet d'une délibération spécifique du conseil municipal, qui déterminera de façon définitive le prix de vente fixé aujourd'hui à 140 000 euros et les modalités de la cession, conformément aux articles L2122-21 et suivants du CGCT.
4. De préciser que la publicité foncière, obligatoire pour toute vente immobilière, sera assurée par le notaire en charge de l'acte, selon les dispositions du Code de l'urbanisme.
5. De noter que, pour une commune de moins de 2 000 habitants, la consultation du service départemental de France Domaine n'est pas obligatoire.
6. D'autoriser Madame le maire à signer tout document en régularisation des présentes.

Délibération n° 16 / 2025

Décision budgétaire portant virement de crédits de la section fonctionnement à la section investissement.

Considérant qu'il y a lieu d'abonder le compte 204182 de la section Investissement, les virements de crédits seront effectués suivant le tableau ci-dessous ;

Où cet exposé et après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des votants, de procéder au virement de crédits comme suit :

FONCTIONNEMENT			
DEPENSE		RECETTE	
Compte	Montants en €	Compte	Montant en €
615231	-17 061.72		
023	+17061.72		
TOTAL	0		0

INVESTISSEMENT			
DEPENSE		RECETTE	
Compte	Montants en €	Compte	Montants en €
		021	17 061.72
204182	17 061.72		
TOTAL	17 061.72		17 061.72

Fin de la séance à 00h10

Fait à Lassouts, le 08/09/2025

Le maire

Le secrétaire de séance

