

PROCES VERBAL

Conseil Municipal du 16 Février 2026

L'an 2026 et le 16 février à 19h00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, salle du conseil, Mairie de Pamfou, sous la présidence de Pierre-François PRIOUX, le Maire.

Présents : Mesdames : CASTANO Nadège, MAIGNAN Fabienne, BOURGOIN Béatrice, COUSIN Nicole, JOURDAN Patricia.

Messieurs : PRIOUX Pierre-François, BARAIZE Dominique, MEUNIER Dominique, DUBOIS Jérémy, LE SQUER Yann, GUILLEMARD Philippe, GRANDI Marc.

Absents excusés : Madame BOUCHER Krystel (procuration à Pierre-François PRIOUX), Madame JUDET-CHERET Camille (procuration à Jérémy DUBOIS), Monsieur MARTIN-LIMOUSIN Guy (procuration à Philippe GUILLEMARD)

Nombre de membres :

- Afférents au Conseil municipal : 15
- Présents : 12

Date de la convocation : 10 février 2026

Date d'affichage : 10 février 2026

Secrétaire de Séance : Mme Nadège CASTANO

Objet des délibérations

SOMMAIRE

- Approbation du compte rendu de la séance du 21 Janvier 2026,
- Annulant et remplaçant la délibération n°10112025_05 - Relative au bail de la Maison Médicale Côté kinésithérapie,
- Avenant 2- Relatif au bail de l'entreprise SELLERIE 3000 pour l'activité de bar, brasserie, restauration rapide,
- Avenant 1 – Relatif au bail commercial pour le local situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves Avenue André Guédon- Local 1 – YOUPICHEZVOUS,
- Avenant 2 – Relatif au bail du Docteur PAVLOVSKI,
- Bail d'un local communal pour l'installation d'une boulangerie,
- Questions diverses.

APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 21 Janvier 2026

Aucune observation n'étant soulevée, le compte rendu de la séance est adopté à l'unanimité.

Annulant et remplaçant la délibération n°10112025_05 - Relative au bail de la Maison Médicale Côté kinésithérapie

réf : 16022026_01

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°10112025-05 en date du 10 novembre 2026, relative au bail de la Maison Médicale – côté kinésithérapie ;

Considérant que la délibération n°10112025-05 mentionne comme locataire Mme OAGA née CONSTANTIN Raluca Florentina, alors que l'exploitation du cabinet de kinésithérapie est désormais assurée par M. OAGA Ioan-Dragos, son époux ;

Considérant la demande de modification du nom du locataire afin de refléter la situation réelle de l'occupant des locaux ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, *à l'unanimité*, **DECIDE** :

Article 1 :

La délibération n°10112025-05 est annulée et remplacée par la présente délibération.

Article 2 :

Le bail de la Maison Médicale – côté kinésithérapie est désormais établi au nom de M. OAGA Ioan-Dragos, kinésithérapeute, en remplacement de Mme OAGA née CONSTANTIN Raluca Florentina, initialement désignée comme locataire.

Article 3 :

Les autres clauses du bail demeurent inchangées et continuent de s'appliquer.

Article 4 :

Monsieur le Maire est autorisé à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Avenant 2 - Relatif au bail de l'entreprise SELLERIE 3000 pour l'activité de bar, brasserie, restauration rapide

réf: 16022026_02

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°03072025_02 en date du 03 juillet 2025 relative au bail commercial pour le local situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon - LOCAL 2 - SELLERIE 3000 ;

Vu la délibération 10112025_03 avenant n°1 au bail commercial pour le local situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon – Local 2 – SELLERIE 3000 ;

Considérant que la délibération n°03072025_02 mentionnait un nom d'entreprise à titre provisoire pour le commencement des travaux ;

Considérant que le Kbis de l'entreprise exerçant cette activité a été établi récemment ;

Considérant qu'il convient, en conséquence, de prendre en compte le nom définitif de l'entreprise tel qu'il figure sur le Kbis ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, *à l'unanimité*, **DECIDE** :

Article 1 :

Il est approuvé l'avenant n°2 au bail commercial relatif au local situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon - LOCAL 2, conclu par délibération n°03072025_02 du 3 juillet 2025, ayant pour objet la prise en compte de la dénomination définitive de l'entreprise telle qu'elle figure sur l'extrait Kbis.

Article 2 :

Le bail commercial est désormais établi au nom de l'entreprise MOYA, en remplacement de la dénomination

précédemment mentionnée à titre provisoire.

Article 3 :

Toutes les autres clauses du bail commercial et de ses avenants demeurent inchangées et continuent de s'appliquer dans les mêmes conditions.

Article 4 :

Monsieur le Maire est autorisé à signer l'avenant n°2 ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Avenant 1 – Relatif au bail commercial pour le local situé au 2 A zone artisanale du ru des Caves Avenue André Guédon- Local 1 – YOUPICHEZVOUS

réf: 16022026_03

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le bail commercial conclu le 01 Juillet 2025 entre la commune de PAMFOU et YOUPICHEZVOUS, relatif à l'activité de d'épicerie/primeur située 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon – Local 1 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 03 juillet 2025 validant le bail initial, avec une clause de gratuité de loyer temporaire afin de permettre la réalisation des travaux d'aménagement et la préparation à l'ouverture de l'établissement ;

Considérant que la commission d'accessibilité et de sécurité est en cours d'instruction ;

Considérant que l'ouverture est conditionnée à la réception de l'avis favorable de ladite commission ;

Considérant qu'il convient, dans ce contexte, de prolonger la période de gratuité des loyers afin de ne pas pénaliser l'exploitant, tout en fixant une facturation à compter du 1er Avril 2026,

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

APPROUVE la conclusion d'un avenant n° 1 au bail commercial conclu avec YOUPICHEZVOUS, portant sur les locaux communaux à usage d'épicerie/primeur situés 2 A zone artisanale du ru des Caves – Avenue André Guédon – Local 1.

Cet avenant a pour objet de prolonger la gratuité de loyer pour une durée supplémentaire d'un mois, soit jusqu'au 1er avril 2026 afin de tenir compte de la commission d'accessibilité et de sécurité qui conditionne l'ouverture du commerce.

Le loyer mensuel prévu au bail sera redevable à compter du 1er Avril 2026.

Toutes les autres clauses et conditions du bail initial demeurent inchangées.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'avenant correspondant ainsi que tous documents nécessaires à son exécution.

Avenant 2 – Relatif au bail du Docteur PAVLOVSKI

réf: 16022026_04

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le bail professionnel en date du 01 Juillet 2017 conclu avec DR PAVLOVSKI, praticien, pour l'occupation d'un cabinet au sein de la maison médicale située rue du 19 Mars 1962 ;
Vu l'avenant n°1 en date du 15 décembre 2020, sur le transfert des charges sur le nettoyage des locaux ;

Considérant la demande du praticien visant à disposer d'un local annexe supplémentaire destiné à l'accueil et au secrétariat médical,

Considérant que ce local permettra d'améliorer les conditions d'accueil et de réception de la patientèle,
Considérant que cette modification ne remet pas en cause les autres clauses et conditions du bail initial,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, *à l'unanimité*,

APPROUVE l'avenant n°2 au bail professionnel conclu avec Dr PAVLOVSKI ;

CONSENT la mise à disposition d'un local annexe jouxtant le cabinet du Dr PAVLOVSKI, destiné à l'accueil et au secrétariat médical ;

PRECISE que toutes les autres clauses et conditions du bail initial et de l'avenant n°1 demeurent inchangées ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que tout document afférent à cette décision.

Bail d'un local communal pour l'installation d'une boulangerie

réf : 16022026_05

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de commerce,
Vu le projet d'installation d'une boulangerie au sein du local communal situé au 22 avenue de la Libération (local 1 et local 2),

Considérant la volonté de la commune de favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité ;

Considérant la nécessité de réaliser des travaux d'aménagement et de mise aux normes du local communal destiné à accueillir une boulangerie ;

Considérant que le futur locataire s'engage à réaliser, à ses frais exclusifs, l'intégralité des travaux nécessaires à l'exploitation de l'activité ;

Considérant qu'en contrepartie de la prise en charge totale de ces travaux, il est proposé d'accorder une gratuité de loyer pendant une durée de six (6) années ;

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

APPROUVE la conclusion d'un bail commercial avec M. AHAGOUR Sofiane, entreprise AHAGOUR PERE & FILS, Centre Commercial de la Plaine 77820 LE CHATELET EN BRIE, pour l'exploitation d'une boulangerie dans les deux locaux situés au 22 rue de la Libération ;

FIXE la date de prise d'effet du bail au 1er avril 2026 ;

PRECISE que le locataire prendra à sa charge exclusive la totalité des travaux d'aménagement, de mise aux normes et d'équipement nécessaires à l'exploitation de son activité ;

ACCORDE, en contrepartie, une exonération totale de loyer pendant une durée de six (6) années à compter de la date d'ouverture de la boulangerie ;

PRECISE qu'à l'issue de cette période de gratuité, le loyer sera fixé à 1 000 € (mille euros) par mois ;

PRECISE que le loyer sera révisé conformément aux dispositions des articles L.145-38 et suivants du Code de commerce, sur la base de l'indice des loyers commerciaux (ILC), la révision intervenant annuellement à la date anniversaire du bail ;

DIT que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) sera intégralement supportée par le locataire ;

DIT que les consommations d'eau, de gaz et d'électricité seront exclusivement à la charge du locataire, les compteurs étant souscrits et établis à son nom ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le bail commercial ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente décision.

La séance s'est levée à 19H20.

A Pamfou, le 20 Mars 2026

La Secrétaire de Séance,
Nadège CASTANO.



Le Maire,
Pierre-François PRIOUX.

