

SÉANCE DU 24 JUIN 2026

L'an deux mil vingt-six, le vingt-quatre juin, à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle de Quartier de Viabon, en session ordinaire publique, sous la présidence de M. Julien BIRRE, Maire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par courriel aux conseillers municipaux le 19 juin 2026.

PRÉSENTS : Julien BIRRE, Stéphane CHANCOLLON, Vanessa VOYET, Marc HENRION, Vincent FAUCHEUX, François VASSORT, Gwenaëlle VINCHON, Corinne BOUCHET, Rebecca BRAULT, Benjamin LIROCHON, Marine KLIENKOFF.

ABSENTS EXCUSÉS : Laëtitia HOMMET (pouvoir à Corinne BOUCHET), Cindy FERNANDES (pouvoir à Marc HENRION), Ludovic GUESNET (pouvoir à Gwenaëlle VINCHON), Chantal LEMAIRE (pouvoir à François VASSORT), Morgan LANDEAU, Benoît LHOSTE, Valérie MARTIN, Bruno WISSOCQ.

Vanessa VOYET est arrivée en séance à 20h55. Elle n'a pas participé aux votes des délibérations n°s 2026-27 & 2026-28 et a participé aux votes de toutes les délibérations suivantes.

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice,

M. Marc HENRION est désigné secrétaire de séance en application de l'article L.2121-15 du CGCT.

ORDRE DU JOUR

- Approbation du procès-verbal de la séance du 05 juin 2026
- Accroissement temporaire d'activités
- Apprentissage
- Subventions associations
- Tarifs des salles
- Permanences période estivale
- Fonds d'Aide aux Jeunes
- Adhésion au CAUE 28
- Festivités du 14 juillet 2026
- Changement de destination du 4 rue du moulin à Fains la Folie
- Bail commercial pour le 4 rue du moulin à Fains la Folie
- Questions diverses

1. Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 05 juin 2026

VOTANTS :	14	ABSTENTION(S) :	2	POUR :	12	CONTRE :	
-----------	----	-----------------	---	--------	----	----------	--

2. Accroissement temporaire d'activité

Délibération n°2026-27 – Recrutement pour un accroissement temporaire d'activité

Le Maire, rappelle que conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. L'organe délibérant doit mentionner sur quel(s) grade(s) et à quel niveau de rémunération il habilite l'autorité territoriale à recruter.

L'article 3 (1°) de la loi n° 84-53 précitée prévoit que les collectivités et établissements peuvent recruter par contrat des agents non titulaires de droit public pour exercer des fonctions correspondant à un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale de douze mois, en tenant compte des renouvellements de contrats le cas échéant, sur une période de dix-huit mois consécutifs.

CONSIDÉRANT qu'en raison d'un surcroît de travail lié aux congés de plusieurs agents de la commune, il y aurait lieu de créer un emploi d'adjoint technique pour faire face à un accroissement temporaire d'activité pour la période allant du 01 juillet 2026 au 31 décembre 2027 inclus.

Cet agent assurera des fonctions d'adjoint technique

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

DÉCIDE de créer, à compter du 1er juillet 2026 au 31 décembre 2027, 1 poste non permanent, sur le grade d'adjoint technique territorial relevant de la catégorie C à 35 heures par semaine pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité.

AUTORISE le recrutement d'un agent contractuel pour pourvoir cet emploi sur le fondement de l'article L 332-23-1° du code général de la fonction publique dans les conditions susvisées.

FIXE la rémunération de l'agent recruté au titre d'un accroissement temporaire d'activité sur un indice de la grille indiciaire relevant du grade d'adjoint technique territorial assorti du régime indemnitaire en vigueur dans la collectivité, en tenant compte des qualifications et de l'expérience de l'agent recruté.

DIT que les crédits nécessaires à la rémunération de l'agent nommé et aux charges sociales s'y rapportant seront inscrits au budget aux chapitre et article prévus à cet effet.

VOTANTS :	14	ABSTENTION(S) :	0	POUR :	14	CONTRE :	0
-----------	----	-----------------	---	--------	----	----------	---

3. Apprentissage

Délibération n°2026-28 – Recrutement d'un apprenti au sein des services communaux

Le Maire expose :

VU le Code Général de la Fonction Publique et notamment à l'article L 424-1 relatif à l'apprentissage,

VU le Code du Travail et notamment les articles L 6211-1 et suivants, les articles R 6223-22 et suivants, les articles D 6271-1 à D 6271-3

VU la loi n°2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie,

VU le décret n°2020-530 du 5 mai 2020 fixant pour une période limitée les modalités de titularisation dans un corps ou cadre d'emplois de la fonction publique des bénéficiaires de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés à l'issue d'un contrat d'apprentissage

VU le décret n°2022-280 du 18 février 2022 relatif aux modalités de versement aux centres de formation des apprentis des frais de formation des apprentis employés par les collectivités territoriales et les établissements publics en relevant par le Centre national de la fonction publique territoriale

VU l'avis favorable du Comité Social Territorial, en date du 22 juin 2026 sur les conditions d'accueil et de formation des apprentis par la collectivité.

L'apprentissage permet à des personnes âgées de 16 à 29 ans (sans limite d'âge concernant les travailleurs handicapés) d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une collectivité publique

Les articles L 6222-1 et L 6222-1-1 du code du travail et l'article L 337-3-1 du code de l'éducation prévoient des dérogations à la limite d'âge de 16 ans pour bénéficier d'un contrat d'apprentissage pour les jeunes ayant 15 ans au terme de l'année civile, qui peuvent être inscrits, sous statut scolaire, dans un lycée professionnel ou CFA, sous deux conditions :

- avoir achevé la scolarité au collège
- commencer une formation conduisant à la délivrance d'un diplôme ou titre à finalité professionnelle enregistré au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP).

Cette formation en alternance est sanctionnée par la délivrance d'un diplôme ou d'un titre.

Ce dispositif présente un intérêt pour les jeunes ou travailleurs handicapés en leur proposant un mode d'insertion professionnelle durable grâce à l'obtention d'un niveau de qualification et une expérience adaptée.

L'apprentissage présente également une opportunité pour la collectivité publique en développant une compétence adaptée à ses besoins et en répondant à un objectif de mission de service public pour le soutien à l'emploi des jeunes.

La commune de Éole-en-Beauce peut donc décider d'y recourir. Cette démarche nécessite de nommer un maître d'apprentissage au sein du personnel communal. Celui-ci aura pour mission de contribuer à l'acquisition par l'apprenti des compétences correspondant à la qualification recherchée ou au titre ou au diplôme préparé par ce dernier. Le maître d'apprentissage disposera pour exercer cette mission du temps nécessaire à l'accompagnement de l'apprenti(e) et aux relations avec le Centre de Formation des

Apprentis (CFA). De plus, il bénéficiera de la nouvelle bonification indiciaire de 20 points. Si l'agent concerné bénéficie déjà d'une NBI à un autre titre, les deux NBI ne se cumulent pas, seule la plus élevée est prise en compte.

L'apprenti perçoit un salaire dont le montant, déterminé en pourcentage du SMIC et fixé par les articles D 6222-26 et suivants du code du travail. La rémunération varie en fonction de l'âge du bénéficiaire et de la progression dans le cycle de formation. Ils disposent, depuis le décret n°2020-478 du 24 avril 2020, à compter du 27 avril 2020, de la possibilité de majorer librement cette rémunération de 10 ou 20 points, pour tous leurs apprentis, quel que soit le diplôme préparé. Ces majorations ne sont, toutefois pas obligatoires. Il ne s'agit que d'une possibilité laissée à l'appréciation des employeurs publics.

Les employeurs d'apprentis sont exonérés des charges patronales.

A compter du 1er janvier 2022, le CNFPT contribue aux frais de formation des apprentis recrutés par les employeurs publics, par le versement aux Centres de Formation des Apprentis (CFA) d'une participation sur le coût de la formation selon les critères établis par le CNFPT.

A l'appui de l'avis du Comité Social Territorial, il revient au Conseil Municipal de délibérer sur la possibilité de recourir au contrat d'apprentissage

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

DÉCIDE de recourir aux contrats d'apprentissage,

DÉCIDE de conclure à compter du 01 septembre 2026, 1 contrat d'apprentissage conformément au tableau suivant :

Service	Nombre d'apprentis	Diplôme préparé	Durée de la formation
Technique	1	CAP jardinier/paysagiste	2 ans

DIT que les crédits nécessaires seront inscrits au budget, chapitre 012, article 6417

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dispositif et notamment les contrats d'apprentissage ainsi que les conventions conclues avec les Centre de Formation d'Apprentis.

VOTANTS :	14	ABSTENTION(S) :	0	POUR :	14	CONTRE :	0
-----------	----	-----------------	---	--------	----	----------	---

4. Subventions associations

Arrivée de Vanessa VOYET à 20h55.

Monsieur le Maire propose de reconduire les montants des subventions allouées aux associations en 2025 pour l'année 2026. Sauf pour les associations suivantes :

- Les Familles Rurales de Fains la Folie, pour n'avoir pas réaliser l'ensemble des manifestations prévues en 2025, ainsi que depuis le début de l'année 2026, sauf pour son assemblée générale. Il propose de diminuer la participation à la moitié de celle allouée en 2025.

- L'ADMR SSIAD, l'ADMR Portage de repas et l'ADMR Les Villages Vovéens en augmentant le montant de la subvention à 60 € par association afin que le montant total de leurs subventions soit égal au montant de la subvention allouée au Secours Catholique de Voves qui est de 180 €.

Délibération n°2026-29 – Subventions aux associations

Le Maire expose :

Chaque année, la commune soutient financièrement les associations locales qui, par leurs activités, contribuent à l'animation de la vie locale, au développement du lien social, à la promotion du sport, de la culture, de l'éducation, de la solidarité et du cadre de vie sur le territoire communal.

Conformément aux dispositions de l'article L.2311-7 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, toute association souhaitant bénéficier d'une subvention communale doit en faire la demande et fournir les pièces justificatives prévues par la réglementation.

VU le budget primitif de l'exercice 2026, et notamment les crédits inscrits au chapitre 65 – article 6574 « Subventions de fonctionnement aux associations et autres organismes de droit privé » ;

VU les demandes de subventions présentées par les associations ;

CONSIDÉRANT l'intérêt des activités proposées par ces associations pour la vie locale et les habitants de la commune ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

DÉCIDE d'attribuer, au titre de l'exercice 2026, les subventions de fonctionnement aux associations selon la répartition suivante :

Associations	Année 2026	Année 2025
Familles Rurales de Viabon	800 €	800 €
Familles Rurales de Fains-la-Folie	400 €	800 €
Vie La Joie de Germignonville	800 €	800 €
Comité des Fêtes de Baignolet	800 €	800 €
OGEC École Jeanne d'Arc de Voves	11 €/enfant de la commune	11 €/enfant de la commune
École élémentaire Jean Moulin	11 €/enfant de la commune	11 €/enfant de la commune
École maternelle Charles Perrault de Voves	11 €/enfant de la commune	11 €/enfant de la commune
École primaire Orgères-en-Beauce	11 €/enfant de la commune	11 €/enfant de la commune
École primaire de Sancheville	11 €/enfant de la commune	11 €/enfant de la commune
Tennis Club de Voves	50 €	50 €
Harmonie Municipale de Voves	50 €	50 €
Secours Catholique	180 €	180 €
ADMR SSIAD	60 €	50 €
ADMR Portage des repas	60 €	50 €
ADMR Les Villages Vovéens	60 €	50 €
B.O.B. (Badminton Orgères-en-Beauce)	50 €	50 €
Association de Gymnastique-Yoga	50 €	50 €

PRÉCISE que conformément à l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, toute association ayant reçu une subvention est tenue de produire, à l'autorité administrative qui l'a accordée, un compte rendu financier attestant de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elle a été attribuée.

PRÉCISE que, conformément à l'article L.2311-7 du CGCT, le montant total des subventions attribuées, ainsi que la liste des bénéficiaires, seront annexés au compte administratif de l'exercice 2026.

DIT que les crédits correspondants sont inscrits au budget primitif de l'exercice 2026, au chapitre 65 – article 6574 « Subventions de fonctionnement aux associations et autres organismes de droit privé ».

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document relatif à la mise en œuvre de la présente délibération, notamment les conventions d'objectifs le cas échéant, et à procéder au versement des subventions ainsi attribuées.

PRÉCISE que les élus ayant un intérêt personnel au sein d'une association bénéficiaire ont été invités à ne pas prendre part au vote la concernant, conformément aux dispositions de l'article L.1111-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les élus suivants se sont retirés lors du vote :

- Monsieur Julien BIRRE pour l'association « Harmonie Municipale de Voves » ;
- Madame Corinne BOUCHET pour l'association « B.O.B. » ;
- Madame Gwenaëlle VINCHON pour l'association « Association de Gymnastique-Yoga » et le « Comité des fêtes de Baignolet ».
- Madame Vanessa VOYET, Messieurs Benjamin LIROCHON et Vincent FAUCHEUX pour l'association « OGEC École Jeanne d'Arc de Voves »

VOTANTS :	15	ABSTENTION(S) :	0	POUR :	15	CONTRE :	0
-----------	----	-----------------	---	--------	----	----------	---

Le quorum n'étant pas réuni pour le vote de la subvention attribuée à l'OGEC des Villages Vovéens, cette délibération est reportée à la prochaine séance du Conseil municipal, au cours de laquelle il sera statué sur cette question sans condition de quorum.

5. Tarifs des salles communales

Délibération n°2026-30 – Tarifs des locations des salles communales

Les tarifs des salles des fêtes de la commune d'Éole en Beauce ont été proposés de la façon suivante :

	Du 01/05 au 30/09		Du 01/10 au 30/04	
	Commune	Hors commune	Commune	Hors commune
Salle de Quartier de VIABON				
1er jour	130 €	400 €	160 €	450 €
Jour(s) supplémentaire(s)	70 €	200 €	70 €	200 €
Réunion / vin d'honneur (< 4 heures)	50 €	75 €	70 €	105 €
Salle polyvalente de BAINOLET Salle polyvalente de FAINS LA FOLIE Salle des fêtes de GERMIGNONVILLE Salle polyvalente de VILLEAU				
1er jour	130 €	260 €	160 €	310 €
Jour(s) supplémentaire(s)	70 €	140 €	70 €	140 €
Réunion / vin d'honneur (< 4 heures)	50 €	75 €	70 €	105 €
Petite salle de BAINOLET Salle de réunion de FAINS LA FOLIE Salle de réunion de VIABON				
1er jour	50 €	/	70 €	/
Jour(s) supplémentaire(s)	25 €	/	45 €	/

Caution :

- 2.000 € pour la Salle de Quartier à Viabon, les salles polyvalentes à Baignolet, Fains la Folie et Villeau, ainsi que pour la salle des fêtes à Germignonville
- 500 € de caution pour la petite salle à Baignolet, les salles de réunion à Fains la Folie et Viabon.

VOTANTS :	15	ABSTENTION(S) :	0	POUR :	15	CONTRE :	0
-----------	----	-----------------	---	--------	----	----------	---

6. Permanences période estivale

Durant la période des congés d'un agent du service administratif, soit du lundi 27 juillet au vendredi 14 août 2026, les permanences auront lieu à la mairie à Viabon.

7. Fonds d'Aide aux Jeunes

VOTANTS :	15	ABSTENTION(S) :	0	POUR :	0	CONTRE :	15
-----------	----	-----------------	---	--------	---	----------	----

8. Adhésion CAUE 28

Délibération n°2026-31 – Adhésion au CAUE 28

Le Maire expose :

- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) a été institué par la loi sur l'Architecture du 3 janvier 1977. C'est un organisme départemental d'information, de conseil, de sensibilisation et de formation.
- Le CAUE 28 assure des missions de service public pour la promotion et le développement de la qualité architecturale, urbaine et environnementale.

- L'adhésion au CAUE 28 permettrait à notre commune de bénéficier :
 - D'un accompagnement technique et de conseils indépendants pour nos projets d'aménagement (espaces publics, requalification de centre-bourg, lotissements) et de construction ou rénovation de bâtiments communaux.
 - D'une aide à la réflexion en amont de nos documents d'urbanisme (PLU, PLUi, etc.).
 - De conseils gratuits et personnalisés pour nos administrés, qui souhaitent construire, agrandir ou réhabiliter leur logement, garantissant ainsi une meilleure qualité du bâti sur notre territoire.
 - D'actions de sensibilisation et de formation pour les élus et les agents techniques.

Pour bénéficier de ces services et soutenir l'action de cette association reconnue d'intérêt public, il est proposé au Conseil Municipal d'adhérer au CAUE 28. Le montant de la cotisation annuelle est fixé par l'Assemblée Générale du CAUE 28, et s'élève pour notre commune à 120 euros pour l'année en cours.

Il convient également de désigner un représentant de la commune pour siéger à l'Assemblée Générale du CAUE 28.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'Architecture, et notamment son article 14 ;

VU les statuts du CAUE d'Eure-et-Loir (CAUE 28) ;

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la commune de bénéficier de l'expertise technique et des conseils du CAUE 28 pour ses projets d'aménagement et pour ses administrés ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

DÉCIDE d'adhérer au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Eure-et-Loir (CAUE 28).

DÉCIDE d'autoriser le versement de la cotisation annuelle, dont le montant s'élève à 120 € pour l'année 2026.

DÉCIDE que cette dépense sera imputée au budget principal de la commune, à l'article [Numéro de l'article 6281 - Concours divers.

DÉSIGNE Monsieur le Maire en tant que représentant titulaire de la commune pour siéger à l'Assemblée Générale du CAUE 28 et désigne Monsieur Marc HENRION en tant que suppléant.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette adhésion.

VOTANTS :	15	ABSTENTION(S) :	0	POUR :	15	CONTRE :	0
-----------	----	-----------------	---	--------	----	----------	---

9. Festivités du 14 juillet 2026



Festivités **du 14 juillet 2026**

Lundi 13 juillet à partir de 20 h,
à la salle polyvalente de Fains La Folie

Repas dansant avec l'orchestre « Le Duo ».

Au menu : melon, jambalaya, salade, fromage et
éclair à la vanille.

Puis à la tombée de la nuit, vers 23h30 nous partirons pour **une**
retraite aux flambeaux en vue d'un magnifique **feu d'artifice**.

Mardi 14 juillet, à partir de 15h00, sur la place de
l'église à Fains La Folie

Jeux traditionnels : pêche à la ligne, flipper à bille, chamboule-tout ...

N'hésitez pas à vous renseigner en mairie :

Baignolet (02.37.99.76.93) le lundi de 14h à 17h30/ Germignonneville
(02.37.99.42.75) le mardi de 14h à 17h30/ Viabon (02.37.99.03.16) le
mercredi de 14h à 17h30 / Fains la Folie (02.37.99.02.13) le jeudi de 14h à
17h30 et Villeau (02.37.99.06.62) le vendredi de 14h à 17h30.

Réservation au repas du 13 juillet 2026 – Inscription avant le lundi 7 juillet 2026 dans les mairies annexes.

Nom :	Prénom :				
	Nombre	Tarif	Montant		
Adulte Éolois	.....	<u>x</u>	15 €	=	.....
Adulte Non Éolois	.....	<u>x</u>	18 €	=	.....
Jeunes 12 à 16 ans	.....	<u>x</u>	10 €	=	.....
Enfant < 12 ans	.....	<u>x</u>	Gratuit	=	.....
TOTAL :	.....			=	.....
Un système de co-voiturage est organisé, êtes-vous intéressé : oui /non					
Vos coordonnées téléphoniques :					
Merci de joindre un règlement à l'inscription					

L'installation des barnums, des tables et chaises dans la salle polyvalente de Fains la Folie sera réalisée le lundi 13/07 à 9h00.

Les melons seront à préparer à partir de 17h00.

Il y aura besoin de 2 personnes à l'accueil afin de vérifier les inscriptions.

Il y aura également besoin de servir les participants lors de l'apéritif, de la distribution des melons, du plat et de la salade accompagnée du fromage, ainsi que les boissons au cours du repas.

La tenue de la buvette est à définir. En attente de retour des associations.

10. Changement de destination du 4 rue du moulin à Fains la Folie

La destination des bâtiments et l'usage des bâtiments sont traditionnellement distingués. La destination du bâtiment situé au 4 rue du moulin à Fains la Folie est actuellement destiné à l'habitation.

En louant ce bâtiment à l'entreprise Volkswind, ce bâtiment aura une destination commerciale. C'est pourquoi, le conseil municipal doit changer la destination du bâtiment.

Délibération n°2026-32 – Changement de destination du 4 rue du moulin à Fains la Folie

CONSIDÉRANT la demande de location d'un local par l'entreprise Volkswind pour une utilisation de bureau et d'entrepôt,

CONSIDÉRANT l'usage d'habitation du local situé au 4 rue du moulin à Fains la Folie,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE à l'unanimité, de modifier l'usage du local situé au 4 rue du moulin à Fains la Folie en usage commercial.

VOTANTS :	15	ABSTENTION(S) :	0	POUR :	15	CONTRE :	0
-----------	----	-----------------	---	--------	----	----------	---

11. Bail commercial du 4 rue du moulin à Fains la Folie

Délibération n°2026-33 – Bail commercial avec l'entreprise Volkswind pour le 4 rue du moulin à Fains la Folie

CONSIDÉRANT que les bâtiments situés au 4 rue du moulin à Fains la Folie sont inoccupés

CONSIDÉRANT l'usage commercial du local situé au 4 rue du moulin à Fains la Folie,

BAIL COMMERCIAL

Le présent bail est conclu en application du statut légal des baux commerciaux, lequel est régi par les articles L 145-1 et suivants du code du commerce.

Entre les soussignés:

La commune de Éole-en-Beauce, 2 rue de la Mairie – Viabon – 28150 ÉOLE-EN-BEAUCE, représentée par M. Julien BIRRE, en sa qualité de Maire, habilité en vertu de la délibération n°2026-33 du 24 juin 2026.

ci-après dénommé le bailleur, d'une part,

Et

La société WOLKSWIND FRANCE SAS - Centre Régional de TOURS - 32 Rue de la Tuilerie - 37 550 Saint Avertin, au capital de 1 472 189 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 439 906 934 R.C.S. Paris, représentée par M....., (qualité), ayant tous pouvoirs à cet effet,

ci-après dénommé le preneur, d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue à usage commercial les locaux et équipements ci-après désignés au preneur, qui les accepte aux conditions suivantes :

Article 1 - Description des locaux loués

- Nature des locaux loués : local commercial sis 4 rue du moulin – Fains la Folie – 28150 ÉOLE-EN-BEAUCE, références cadastrales 145 C202 et 145 C203.
- Description des locaux : (106,16 m²), cuisine, WC, salle d'eau, séjour, 3 chambres et un palier.
- Locaux annexes dont le preneur à la jouissance exclusive : garage
- Un terrain (parcelle 145 C203) qui sera partagé par les services techniques de la commune d'Éole-en-Beauce, dont l'entretien sera réalisé par les services techniques de la commune.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des locaux loués pour les avoir visités précédemment à la signature du présent bail. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux contradictoire.

Article 2 – Durée du bail

Le présent bail est établi pour une durée de 9 ans à compter du 1er août 2026.

Le preneur aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale, en avertissant le bailleur au moins 6 mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Article 3 – Destination des locaux

Le preneur devra exploiter lui-même l'activité suivante dans les locaux loués, à l'exclusion de toute autre utilisation : bureaux à usage administratif pour son activité d'exploitation d'installations éoliennes et stockage de matériels.

Article 4 – Adjonction ou transformation d'activité

Le preneur pourra adjoindre à l'activité prévue ci-dessus des activités connexes ou complémentaires, conformément aux articles L 145-47 et suivants du code du commerce.

Il devra au préalable informer le bailleur de son intention par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant la nature des activités qu'il envisage d'exercer.

Le preneur pourra, avec l'accord exprès du bailleur, être autorisé à exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celle(s) prévue(s) au bail. La demande faite au bailleur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier. Le bailleur se réserve le droit, en contrepartie de l'avantage procuré au preneur, d'exiger un complément de loyer. Il pourra aussi, en cas de préjudice dont l'existence serait établie, demander une indemnité au preneur.

Article 5 – loyer

Le loyer annuel du présent bail est fixé à 7 800,00€ (sept mille huit cent euros), hors taxe et hors charge. Le loyer sera payé trimestriellement et d'avance, en quatre termes égaux les 1er février, 1er mai, 1er août et 1er novembre de chaque année. Le paiement du premier terme interviendra ce jour.

Révision du loyer

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire du bail, selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indexation annuelle s'applique automatiquement et sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité, à la date anniversaire du bail.

L'indice de référence est l'indice connu à la date de signature du bail, soit celui du 4e trimestre 2025 dont la valeur est 137,21.

L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante. Si, pour une raison quelconque, la publication de cet indice venait à cesser au cours du bail, les parties conviennent qu'il serait fait alors application de l'indice de remplacement.

Article 6 – Dépôt de garantie

Le preneur verse ce jour au bailleur la somme de mille neuf cent cinquante (1 950) euros pour garantir l'exécution de toutes les obligations issues du présent bail lui incombant. Cette somme n'est pas productive d'intérêts au profit du preneur. Elle lui sera restituée à son départ, déduction faite des sommes qui pourraient rester dues au bailleur, pour quelque cause issue du bail que ce soit.

Le dépôt de garantie ne constituant pas un loyer d'avance, le preneur ne peut en aucun cas l'imputer sur sa dernière échéance de loyer.

A chaque révision de loyer, le dépôt de garantie sera réajusté dans les mêmes proportions.

Article 7 – Charges, impôts et taxes

Le preneur devra payer tous les impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de ses paiements sur demande du bailleur, et notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

La taxe foncière, dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sera supportée par le preneur.

Le preneur fait son affaire des abonnements, notamment pour la fourniture d'énergie et d'eau, de l'entretien courant de l'installation d'assainissement.

Ces charges, impôts, contributions et taxes seront remboursés au bailleur une fois par an en fonction des dépenses réellement exposées par le bailleur. Un mois avant cette régularisation, le bailleur devra communiquer au preneur un décompte par nature de charges, pour faciliter la vérification et l'apurement des comptes.

Article 8 – Obligations des parties

Le bailleur s'engage à :

- Délivrer les lieux loués au preneur à la date d'effet du bail, libres de toute occupation et conformes à la destination prévue (bureau administratif).
- Garantir la jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail, sauf troubles causés par le preneur ou par des tiers sans lien avec la commune.
- Réaliser les grosses réparations de l'article 606 du Code civil (gros murs, voûtes, poutres, toitures, etc.), sauf clause expresse contraire autorisée par la réglementation des baux commerciaux.
- Remettre les diagnostics obligatoires (amiante, état des risques, performance énergétique, etc)
- Émettre les quittances et factures de loyer.

Le preneur s'engage à :

- Payer le loyer et les charges aux échéances convenues, par virement.
- User des lieux conformément à la destination contractuelle.
- Assurer l'entretien courant et les réparations locatives.

- Souscrire une assurance couvrant les risques locatifs et la responsabilité civile, et remettre chaque année une attestation au bailleur.
- Obtenir les autorisations administratives nécessaires à son activité le cas échéant.
- Restituer les lieux en fin de bail dans l'état prévu par l'état des lieux, sous réserve de la vétusté normale.
- À l'expiration du bail, le preneur procédera à ses frais au démontage des installations, à l'évacuation des matériaux et à la remise en état des locaux, sauf accord contraire des parties.

Article 9 – Travaux / transformation des locaux

Le preneur ne pourra pas effectuer, sans l'accord préalable écrit du bailleur, de travaux entraînant démolition ou construction de locaux, percement des murs, poutres ou planchers, création d'ouverture, cloisonnement ou changement de distribution.

Sous réserve des restrictions ci-dessus, le preneur pourra effectuer sans autorisation tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires.

Tous les embellissements, améliorations, constructions et installations réalisés par le preneur en cours de bail deviendront lors de son départ, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Le preneur s'engage à laisser le bailleur effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil.

Article 10 – cession du bail

Toute cession du présent bail, totale ou partielle, devra être autorisée préalablement et par écrit par la Commune d'Éole-en-Beauce. Dans l'acte de cession, le preneur restera garant à titre solidaire avec le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et des charges et du respect des obligations nées du bail.

L'acte de cession sera reçu par acte sous signature privée enregistré. Tous les frais, droits et honoraires afférents à la cession seront supportés par le cessionnaire.

Toute opération ayant pour effet de transférer le bénéfice du présent bail à une société n'appartenant pas au même groupe que le Preneur demeurera soumise à l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Article 11 – Modification de l'identité du preneur

Le preneur s'engage à informer le bailleur, dans un délai de trente (30) jours, de toute modification affectant son identité juridique ou sa situation, notamment :

- changement de dénomination sociale ;
- changement de forme juridique
- transfert du siège social ;
- fusion, scission ou apport partiel d'actif ;
- toute opération ayant pour effet de substituer une autre personne morale au preneur dans l'exécution du présent bail.

Cette information sera communiquée par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de tous justificatifs utiles.

Les opérations de restructuration intervenant au sein d'un même groupe de sociétés ne constitueront pas une cession du bail soumise à l'autorisation préalable du bailleur, sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet de diminuer les garanties financières ou techniques présentées par le preneur.

Le bailleur se réserve le droit de demander tout document complémentaire permettant d'apprécier les conséquences de l'opération sur l'exécution du présent bail.

Article 12 – Sous-location des locaux

Le preneur s'engage à ne pas sous-louer tout ou partie des locaux sauf accord écrit préalable du bailleur, sous peine de résiliation du bail.

Article 13 – Clause résolutoire

Les parties conviennent expressément qu'en cas de manquement par le preneur à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur, ou en cas de violation des dispositions imposées au preneur par les textes légaux et réglementaires, le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier et restée sans effet.

Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du preneur, devenu occupant sans droit ni titre ordonnée par le juge.

Article 14 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à leurs sièges respectifs.

Article 15 – Règlement des litiges

En cas de différend relatif à l'interprétation, à l'exécution ou à la résiliation du présent bail, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable et pourront recourir à une médiation organisée par le CEMA 28, 1 rue des lisses, 28000 Chartres.

A défaut d'accord amiable dans un délai de 30 jours à compter de la notification écrite du différent par l'une des parties, tout litige relatif à l'exécution, à l'interprétation ou à la résiliation du présent bail relèvera exclusivement de la compétence du Tribunal judiciaire de Chartres, 3 rue Saint-Jacques, 28000 Chartres.

Fait à _____, le _____

En 2 exemplaires

Julien BIRRE,
Maire d'Éole-en-Beauce

Nom et qualité du signataire
représentant de Volkswind France

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE à l'unanimité, de valider ce bail commercial pour la location des bâtiments situés au 4 rue du moulin à Fains la Folie,

AUTORISE le Maire à signer tous les documents pour mener à bien cette décision.

VOTANTS :	15	ABSTENTION(S) :	0	POUR :	15	CONTRE :	0
-----------	----	-----------------	---	--------	----	----------	---

12. Questions diverses

- Chenilles processionnaires

Après renseignements auprès de la commune de Rambouillet, celle-ci traite les chenilles chaque année depuis quelques années. Cette année, le traitement préventif n'a pas bien fonctionné. Un second traitement a été réalisé. Il a été indiqué un coût supérieur à 100 € par arbre.

La commune de Les Villages Vovéens a également eu des chenilles processionnaires au plan d'eau Jean-Claude GENIN à Voves. Leur prestataire leur a proposé de les aspirer. Le coût est de 10 € par nid + la location d'une nacelle si besoin. Ce prestataire est passé ce mardi 23 juin.

- Monuments aux morts

Les écritures de plusieurs monuments aux morts deviennent illisibles.

Une prise de contact a été réalisée auprès de l'ONaCvg afin de connaître les aides potentielles.

Nous devons demander des devis à des prestataires des pompes funèbres.

- Baignolet : élagage des arbres.
- État des routes
- Bessay : élagage des arbres près de la mare
- Circulation dans les villages : vitesse élevée des véhicules. Voir emplacement des radars pédagogiques.
Un panneau de signalisation a été installé dans le virage venant de Cambray vers Germignonville.
- Manifestations estivales prévues
- La Communauté de Communes Cœur de Beauce propose diverses manifestations au cours de cet été 2026 :
 - [La Ferme, c'est le moment de l'ouvrir : été 2026](#)
 - [Votre été 2026 en Cœur de Beauce](#)
 - [La Passée d'Août : festival de théâtre itinérant](#)
- Registre des personnes vulnérables
Voir [flyer](#).

- Travaux
 - VMC pour logement communal du 10 rue de la Gare à Fains la Folie
 - Portail et clôture le long de la Salle de Quartier à Viabon
 - Retour 100% Immo pour les besoins d'informations pour le dossier fonds vert pour le logement du 4 rue du moulin à Fains la Folie
 - Salle polyvalente de Fains la Folie
Le remplacement du lave-vaisselle à 'étude.
- Spectacle de Noël
Le spectacle de Noël est prévu le vendredi 04 décembre 2026 à la Salle de Quartier à Viabon.
- Salle des fêtes de Germignonville
Des lattes du parquet s'affaissent. Les agents iront voir ce qui est possible de faire.

Séance levée à 22h02.

Le Maire,
Julien BIRRE

