



**Conseil Municipal du  
Lundi 09 mars 2026  
PROCÉS VERBAL**

**Le Conseil Municipal, dûment convoqué le 05 mars 2026, s'est réuni  
le 09 février 2026 à 20h00 sous la Présidence de  
Madame Marie-Renée DESROSES – Maire de Civaux**

**Madame le Maire procède à l'appel à 20h05**

**PRÉSENTS :**

**ADJOINTS :**

*Madame Katia DUCROS  
Monsieur Bruno COURAULT*

**CONSEILLERS :**

*Mesdames Roselyne LE FLOC'H, Nadia LASNIER et Séverine FREGEAI  
Messieurs Amar BELHADJ, Bruno MALLET, Sébastien RINGENWALD et David  
BONNEAU*

**CONSEILLER(E)S EXCUSÉ(E)S :**

*Madame Christine BEGOIN  
Monsieur Yanick BEUDAERT*

**POUVOIRS :**

**M. Yanick BEUDAERT donne pouvoir à M. Bruno MALLET**

\*\*\*\*\*

**Le quorum étant atteint,  
Madame le Maire débute la séance à 20h05**

## I/ DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Monsieur **Bruno Courault** est désigné en cette qualité.

A l'**UNANIMITÉ** des voix

## II/ SEANCE A HUIS-CLOS

La séance se déroule en présence de 2 administrés.

## III/ APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 09 FEVRIER 2026

APPROUVÉ à l'unanimité des voix

## IV/ DECISIONS DU MAIRE

Sans objet

## V/ DOMAINE PUBLIC / DOMAINE PRIVE

### DÉLIBÉRATION N°2026-03-01 – PROJET DE CREDIT-BAIL DU BATIMENT DE KINESITHERAPIE :

Madame le Maire informe le Conseil municipal que, dans le cadre de la volonté de la commune de favoriser le maintien et le développement de l'offre de soins sur son territoire, la Société Civile Immobilière « Les Deux Tours » a sollicité la commune afin de disposer de locaux adaptés à l'exercice de son activité professionnelle.

Elle rappelle que la commune est propriétaire du bien immobilier actuellement en cours de construction situé **15 chemin sous le Peu**, cadastré **sections ZL n°26 et ZL n°375**, destiné à accueillir une activité paramédicale.

Afin de permettre l'installation durable de cette activité tout en sécurisant juridiquement et financièrement l'opération, il est proposé de conclure un **contrat de crédit-bail immobilier** au profit de la SCI « Les Deux Tours ».

Les principales conditions du contrat seraient les suivantes :

- durée : **30 ans** ;
- Montant total de l'opération : **648 000 €** ;
- Redevance de crédit-bail : **1 800 € TTC par mois**, non révisable ;
- Possibilité pour la SCI d'acquérir le bien de façon anticipée à tout moment, moyennant un prix correspondant à la valeur résiduelle comptable au jour du rachat, déduction faite des versements complémentaires effectués ;
- Destination des locaux : **activité de kinésithérapie** ;
- Charges et entretien à la charge du preneur.

Madame le Maire précise que ce dispositif permet de soutenir l'installation d'un service de santé de proximité, de garantir à la commune la perception de redevances régulières et de prévoir, à terme, un transfert de propriété si l'option d'achat est levée.

- **Le Conseil municipal décide, après en avoir délibéré, à l'unanimité, d'approuver le principe de la conclusion d'un contrat de crédit-bail immobilier avec la SCI « Les Deux Tours », approuve le projet de contrat annexé et autorise Madame le Maire à signer le contrat ainsi que tout document nécessaire à sa mise en œuvre.**

### **DÉLIBÉRATION N°2026-03-02 – BATIMENT ORTHODONTIE - PROJET DE BAIL :**

Madame le Maire rappelle au Conseil municipal la volonté de la commune de renforcer l'offre de soins de proximité et d'améliorer l'accès aux soins dentaires pour les habitants. Elle souligne également l'intérêt communal que représente l'installation d'un nouveau professionnel de santé, contribuant au dynamisme et à l'attractivité du territoire.

Elle informe le Conseil municipal que **Madame Al Hussain**, chirurgien-dentiste spécialisée en orthodontie, par l'intermédiaire de la société **ISJC DENTAL**, a sollicité la commune afin de pouvoir s'installer sur le territoire communal.

À cet effet, la commune dispose du **local communal situé 5 impasse du Logis, Chemin Sous le Peu – 86320 Civaux**, appartenant au domaine privé de la commune, devenu vacant suite au déménagement du cabinet de kinésithérapie.

Madame le Maire propose donc de conclure un **bail professionnel** avec la société **ISJC DENTAL** pour l'installation d'un cabinet d'orthodontie dans ce local.

Les principales conditions du bail seraient les suivantes :

- Nature du bail : **bail professionnel** ;
  - Durée : **6 ans** ;
  - Date de prise d'effet : **1er juillet 2026** ;
  - Loyer mensuel : **656,62 €** ;
  - Révision du loyer selon **l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)** ;
  - Charges et taxes à la charge du preneur selon les modalités prévues au bail ;
  - Travaux d'aménagement réalisés par la commune selon les conditions détaillées dans le contrat.
- **Le Conseil municipal décide, après en avoir délibéré, à l'unanimité, d'approuver la mise à disposition du local communal au profit de Madame Al Hussain, orthodontiste, via la société ISJC DENTAL, pour l'installation d'un cabinet d'orthodontie.**  
Il autorise Madame le Maire à signer le bail professionnel correspondant ainsi que tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette décision.  
Les recettes correspondantes seront inscrites au budget communal.

## **VI/ VOIRIE COMMUNALE**

### **DÉLIBÉRATION N°2026-03-03 – DENOMINATION DE L'IMPASSE DE LA TOUR DU GUÉ:**

Madame le Maire informe le Conseil municipal qu'il convient de procéder à la dénomination d'une impasse située dans le village de **La Guillotière**, dans l'axe de la **route de la Tour du Gué**.

Elle précise que cette voie dessert une habitation et qu'elle est déjà communément désignée sous le nom d'« Impasse de la Tour du Gué ». Il apparaît donc nécessaire d'officialiser cette appellation afin d'assurer une identification claire et homogène des voies communales, notamment pour les services publics, les services de secours, la distribution postale, les télécommunications et l'adressage des habitants.

Madame le Maire propose ainsi de dénommer officiellement cette voie « **Impasse de la Tour du Gué** ».

- **Le Conseil municipal décide, après en avoir délibéré, à l'unanimité de procéder à la dénomination de l'impasse sous l'appellation « impasse de la tour du Gué », d'autoriser Mme le Maire à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette décision, et de faire les démarches nécessaires auprès des services cadastraux, de La Poste, des services de secours et de**

**sécurité, et que cette voie sera intégrée dans la Base Adresse Nationale (BAN).**

## **VII/ ADMINISTRATION GENERALE**

### **DÉLIBÉRATION N°2026-03-04 - RENOUVELLEMENT DE L'ADHESION AU CAUE 86 POUR 2026 :**

Vu la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture confirmant que la qualité du cadre de vie est d'intérêt public, les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) sont institués. Ainsi l'association est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent la consulter sur tout projet d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.

« Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Il contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction ».

Vu la décision de l'Assemblée générale constitutive du 26 juin 2017 décidant de la création de l'association conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Vienne (CAUE86) dans le département de la Vienne ;

Vu l'adoption des statuts types du CAUE86 par l'assemblée délibérante du 26 juin 2017 ;

Vu la décision de l'Assemblée Générale du CAUE86 du 21 juin 2023 approuvant la mise en place de l'adhésion.

- **Le Conseil municipal décide, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**
  - 1. D'approuver le renouvellement de l'adhésion au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Vienne (CAUE86) ;**
  - 2. De s'engager à verser au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Vienne (CAUE86) la cotisation d'adhésion pour un montant de 122,40 € euros pour l'année 2026 ;**
  - 3. D'autoriser Madame le Maire ou à défaut un membre du conseil Municipal à représenter la commune lors des assemblées générales.**

## VIII/ FINANCES

### DÉLIBÉRATION N°2026-03-05 – VOTE DU CFU 2025

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-14, L.2121-21 et L.2121-29 relatifs à la désignation d'un président autre que le maire pour présider au vote des comptes administratifs et aux modalités de scrutin pour les votes de délibérations ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-31 relatif à l'adoption des comptes administratifs et des comptes de gestion ;

Considérant que Madame Katia DUCROS, adjointe au maire, a été désignée pour présider la séance lors de l'adoption des comptes administratifs ;

Considérant que Mme Marie-Renée DESROSES, maire, s'est retirée pour laisser la présidence à Mme Katia DUCROS, adjointe au maire, pour le vote des comptes administratifs,

Délibérant sur les comptes administratifs de l'exercice 2025 dressés par l'ordonnateur, après s'être fait présenter les budgets primitifs et les décisions modificatives de l'exercice considéré ;

Vu la concordance avec les états de consommation et de réalisation des crédits dressés par le comptable.

- **Le Conseil municipal décide, après en avoir délibéré, à l'unanimité, d'approuver les Comptes Financiers uniques 2025, lesquels peuvent se résumer de la manière suivante :**

<b><u>CAMPING MUNICIPAL</u></b>		
<i>Investissement</i>		
<i>Dépenses</i>	17 372.06	
<i>Recettes</i>	0	
<i>Résultat de clôture</i>		-17 372.06
<b><u>Fonctionnement</u></b>		
<i>Dépenses</i>	72 252.61	
<i>Recettes</i>	153 318.51	
<i>Résultat de clôture</i>		+81 065.90
<b><u>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</u></b>		
<i>Investissement</i>		
<i>Dépenses</i>	6 605.65	
<i>Recettes</i>	65 771.25	
<i>Résultat de clôture</i>		+59 165.60

<u>Fonctionnement</u>		
Dépenses	23 401.53	
Recettes	23 401.53	
Résultat de clôture		0
<b><u>FERME AUX SAURIENS</u></b>		
<u>Investissement</u>		
Dépenses	739 040.17	
Recettes	269 568.08	
Résultat de clôture		-469 472.12
<u>Fonctionnement</u>		
Dépenses	55 185.88	
Recettes	532 158.00	
Résultat de clôture		+476 972.12
<b><u>LOTISSEMENT DU POIS ROND</u></b>		
<u>Investissement</u>		
Dépenses	62 959.21	
Recettes	31 475.05	
Résultat de clôture		-31 484.16
<u>Fonctionnement</u>		
Dépenses	79 182.92	
Recettes	31 484.16	
Résultat de clôture		-47 698.76
<b><u>LOTISSEMENT LES RIVAUX</u></b>		
<u>Investissement</u>		
Dépenses	256 935.59	
Recettes	16 0643.39	
Résultat de clôture		-96 292.20
<u>Fonctionnement</u>		
Dépenses	160 643.39	
Recettes	184 157.63	
Résultat de clôture		+23 514.24
<b><u>LOTISSEMENT DU PONT 1902</u></b>		
<u>Investissement</u>		
Dépenses	25 179.14	
Recettes	0	
Résultat de clôture		-25 179.14
<u>Fonctionnement</u>		
Dépenses	25 179.14	
Recettes	25 179.14	
Résultat de clôture		0

**Le CFU du budget principal n'ayant pas été validé par la trésorerie, il sera voté ultérieurement.**

## DÉLIBÉRATION N°2026-03-06 – AFFECTATION DES RESULTATS DE FONCTIONNEMENT DE L'ANNEE 2025 :

L'Assemblée délibérante, après avoir approuvé les comptes financiers uniques de l'exercice 2025 ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire ;

- **Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, Statuant sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2025, à l'unanimité constate que le Compte Financier Unique (C.F.U.) fait apparaître :**

<b><u>CAMPING MUNICIPAL</u></b>	
- un excédent de fonctionnement de :	8 190.04
- un excédent reporté de :	72 875.86
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	81 065.90
- Un déficit d'investissement de :	17 372.06
- un déficit des restes à réaliser de :	15 000
Soit un besoin de financement de :	32 372.06
<b>DECIDE</b> d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2025 comme suit :	
	81 065.90
RESULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2025 : EXCEDENT	32 372.06
AFFECTATION COMPLEMENTAIRE EN RESERVE (1068)	48 693.84
RESULTAT REPORTE EN FONCTIONNEMENT (002)	
	17 372.06
RESULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTE (001) : DEFICIT	
<b><u>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</u></b>	
- un excédent de fonctionnement de :	0
- un report de :	0
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	0
- Un excédent d'investissement de :	59 165.60
- un déficit des restes à réaliser de :	10 000.00
Soit un excédent de financement de :	49 165.60

<p><b>DECIDE</b> d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2025 comme suit :</p> <p>RESULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/25 : EXCEDENT</p> <p>AFFECTATION COMPLEMENTAIRE EN RESERVE (1068)</p> <p>RESULTAT REPORTE EN FONCTIONNEMENT (002)</p> <p>RESULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTE (001) : EXCEDENT</p>	<p>0.00</p> <p>0.00</p> <p>0.00</p> <p>59 165.60</p>
<p><b><u>FERME AUX SAURIENS</u></b></p> <p>- un excédent de fonctionnement de :</p> <p>- un excédent reporté de :</p> <p>Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :</p> <p>- Un déficit d'investissement de :</p> <p>- un déficit des restes à réaliser de :</p> <p>Soit un besoin de financement de :</p> <p><b>DECIDE</b> d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2025 comme suit :</p> <p>RESULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2025 : EXCEDENT</p> <p>AFFECTATION COMPLEMENTAIRE EN RESERVE (1068)</p> <p>RESULTAT REPORTE EN FONCTIONNEMENT (002)</p> <p>RESULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTE (001) : DEFICIT</p>	<p>476 972.12</p> <p>0</p> <p>476 972.12</p> <p>469 472.12</p> <p>24 000</p> <p>493 472.12</p> <p>476 972.12</p> <p>476 972.12</p> <p>0.00</p> <p>469 472.12</p>

<b><u>LOTISSEMENT DU POIS ROND</u></b>	
- un excédent de fonctionnement de :	8.77
- un déficit reporté de :	47 707.53
Soit un déficit de fonctionnement cumulé de :	47 698.76
- Un déficit d'investissement de :	31 484.16
- un déficit des restes à réaliser de :	0.00
Soit un besoin de financement de :	31 484.16
<b>DECIDE</b> d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2025 comme suit :	
RESULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2025 : DEFICIT	47 698.76
AFFECTATION COMPLEMENTAIRE EN RESERVE (1068)	0.00
RESULTAT REPORTE EN FONCTIONNEMENT (002) DEFICIT	47 698.76
RESULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTE (001) : DEFICIT	31 484.16
<b><u>LOTISSEMENT LES RIVAUX</u></b>	
- un déficit de fonctionnement de :	21 981.80
- un excédent reporté de :	45 496.04
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :	23 514.24
- Un déficit d'investissement de :	96 292.20
- un déficit des restes à réaliser de :	0.00
Soit un besoin de financement de :	96 292.20
<b>DECIDE</b> d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2025 comme suit :	
RESULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2025 : EXCEDENT	23 514.24
AFFECTATION COMPLEMENTAIRE EN RESERVE (1068)	0.00
RESULTAT REPORTE EN FONCTIONNEMENT (002) EXCEDENT	23 514.24
RESULTAT REPORTE EN FONCTIONNEMENT (002) EXCEDENT	96 292.20
RESULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTE (001) : DEFICIT	

<b><u>LOTISSEMENT DU PONT 1902 :</u></b>		
- un excédent de fonctionnement de :		0.00
- un déficit reporté de :		0.00
Soit un déficit de fonctionnement cumulé de :		0.00
- Un déficit d'investissement de :		25 179.14
- un déficit des restes à réaliser de :		0.00
Soit un besoin de financement de :		25 179.14
<b>DECIDE</b> d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2025 comme suit :		
RESULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2025 : DEFICIT		0.00
AFFECTATION COMPLEMENTAIRE EN RESERVE (1068)		0.00
RESULTAT REPORTE EN FONCTIONNEMENT (002) DEFICIT		0.00
RESULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTE (001) : DEFICIT		25 179.14
<b><u>BUDGET PRINCIPAL – REPRISE ANTICIPEE</u></b>		
- un excédent de fonctionnement de :		2 776 074.25
- un excédent reporté de :		4 574 085.06
Soit un excédent de fonctionnement cumulé de :		7 350 159.31
- Un déficit d'investissement de :		235 739.27
- un déficit des restes à réaliser de :		3 508 212.04
Soit un besoin de financement de :		3 743 951.31
<b>DECIDE</b> d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice 2024 comme suit :		
RESULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2024 : EXCEDENT		7 350 159.31
AFFECTATION COMPLEMENTAIRE EN RESERVE (1068)		3 743 951.31
RESULTAT REPORTE EN FONCTIONNEMENT (002) EXCEDENT		3 606 208.00
RESULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTE (001) : DEFICIT		235 739.27

**CONCERNANT LE BUDGET PRINCIPAL CES MONTANTS NE TIENNENT PAS  
COMPTE DU RESULTAT DE CLOTURE DU BUDGET ASSAINISSEMENT AU  
31.12.2024**

## **DÉLIBÉRATION N°2026-03-07 – VOTE DES BUDGETS PRIMITIFS 2026 :**

- **Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Mme Katia DUCROS, adjointe en charge du budget, et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver les budgets primitifs 2026 comme ci-dessous :**

### **CAMPING MUNICIPAL**

F.D	872 102.00	I.D	802 372.06
F.R	872 102.00	I.R	802 372.06

### **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

F.D	105 086.40	I.D	150 000.00
F.R	105 086.40	I.R	150 000.00

### **FERME AUX SAURIENS**

F.D	1 295 435.18	I.D	1 689 472.12
F.R	1 295 435.18	I.R	1 689 472.12

### **LOTISSEMENT DU PONT 1902**

F.D	231 827.45	I.D	231 825.45
F.R	231 827.45	I.R	231 825.45

### **LOTISSEMENT LES RIVAUX**

F.D	96 296.20	I.D	192 586.40
F.R	119 812.44	I.R	192 586.40

### **LOTISSEMENT du POIS ROND**

F.D	129 186.92	I.D	112 970.32
F.R	129 186.92	I.R	112 970.32

### **BUDGET PRINCIPAL**

F.D	26 942 354.00	I.D	8 224 877 98
F.R	26 942 354.00	I.R	8 224 877.98

## **DÉLIBÉRATION N°2026-03-08 – FONGIBILITE DES CREDITS EN SECTION DE FONCTIONNEMENT ET D'INVESTISSEMENT :**

Madame Katia DUCROS, Conseillère municipale déléguée aux finances expose au Conseil municipal qu'en raison du basculement en nomenclature M57 au 1er janvier 2022, il est nécessaire de procéder à un certain nombre de décisions préalables à cette mise en application.

C'est dans ce cadre que la commune de Civaux est appelée à définir la politique de fongibilité des crédits pour les sections de fonctionnement et d'investissement.

En effet, la nomenclature M57 donne la possibilité pour l'exécutif, si l'Assemblée l'y a autorisé, de procéder à des virements de crédits de chapitre à chapitre au sein de la même section, dans la limite de 7,5% des dépenses réelles de la section.

Cette disposition permet de disposer de plus de souplesse budgétaire puisqu'elle offre au Conseil municipal le pouvoir de déléguer au Maire la possibilité de procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5 % du montant des dépenses réelles de la section concernée.

Cette disposition permettrait notamment d'amender, dès que le besoin apparaîtrait, la répartition des crédits afin de les ajuster au mieux, sans modifier le montant global des sections. Elle permettrait également de réaliser des opérations purement techniques sans attendre.

Dans ce cas, le Maire serait tenu d'informer l'assemblée délibérante des mouvements de crédits opérés lors de sa plus proche séance, dans les mêmes conditions que la revue des décisions prises dans le cadre de l'article L2122-22 du CGCT.

- **Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Mme Katia DUCROS, adjointe en charge du budget, et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'autoriser Madame le Maire à procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7,5 % du montant des dépenses réelles de chacune des sections (fonctionnement et investissement) déterminées à l'occasion du budget ; et de signer tout document s'y rapportant.**

**La séance est levée à 21h00**

**Madame Marie-Renée DESROSES  
Maire de Civaux**

**M. Bruno Courault  
Secrétaire de Séance**