

**PROCÈS-VERBAL
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
8 décembre 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, lundi huit décembre à 19 heures, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. BALLOT Sylvain, Maire.

Étaient présents : M. Sylvain BALLOT, M. Denis BOUCHÉ, Mme Sylvia BOUCHÉ, M. Denis CHÉRON, M. Serge DROUET, Mme Annick FONTAINE, Mme Brigitte GOSSET, M. Jacky GRENIER, Mme Simona JAMES, Mme Josiane LARROQUE, M. Fabien LECOMTE, M. Fabrice OURSEL, Mme Karine ROSELIER et M. Jean-Pierre TISSIER.

Membres excusés :

M. Philippe BREDEAUX

Mme Virginie MILCENT donne pouvoir à Mme Brigitte GOSSET

Secrétaire de séance : Simona JAMES

QUORUM

Nombre de Conseillers : 16 // Nombre de présents : 14 // Nombre de votants : 15

ORDRE DU JOUR

- Nomination d'un(e) secrétaire de séance
 - Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 29/09/2025
 - Délibération- Procédure d'expulsion d'un logement communal
 - Délibération- Convention Refuge Augeron
 - Délibération- Participation financière Protection Sociale Complémentaire Santé (mutuelle)
 - Délibération- Participation financière Protection Sociale Complémentaire Prévoyance
 - Délibération- Ouverture du quart des crédits d'investissement avant vote du budget 2026
 - Délibération- Échange de parcelles
 - Délibération- Mise en vente d'un bien privé de la Commune
 - Délibération- Projet Caserne de gendarmerie : Maîtrise d'ouvrage et Garantie d'emprunt
 - Informations et questions diverses
-

Approbation du compte-rendu du 29/09/2025

Aucune observation n'étant faite, le procès-verbal du Conseil Municipal du 29 septembre 2025 est approuvé à l'unanimité.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_40

Logement communal - Procédure d'expulsion

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que, malgré de nombreuses actions du Service de Gestion Comptable de Lisieux, le locataire du 28 rue du Commerce cumule un retard de paiement très important.

Au 04/12/2025, le reste dû total est de 8450.08€.

Ce locataire a déjà présenté des retards dans le paiement de son loyer (534.84€/mois).

Un échéancier de paiement a été mis en place le 24/07/2024 afin de recouvrer les loyers impayés sur la période d'avril 2023 à juin 2024. Cet échéancier concerne une dette de 6728.54€ à épurer en 24 échéances de 281.00€. La dernière échéance est prévue le 10/07/2026. À ce jour, toutes les échéances ont bien été honorées et le reste à recouvrer est de 2232.54€.

Cependant, le locataire présente des difficultés à s'acquitter de son loyer courant (non inclus dans l'échéancier), augmentant ainsi sa dette :

2024		
Titre	Somme due	Reste à recouvrer
Loyer Juillet	525.30€	0€
Loyer Aout	525.30€	0€
Loyer Septembre	525.30€	525.30€
Loyer Octobre	525.30€	525.30€
Ordures ménagères	189.00€	189.00€
Loyer Novembre	525.30€	0€
Loyer Décembre	525.30€	525.30€
TOTAL	3340.80€	1764.90€

2025		
Titre	Somme due	Reste à recouvrer
Loyer Janvier	525.30€	0€
Loyer Février	525.30€	0€
Loyer Mars	525.30€	525.30€
Loyer Avril	525.30€	0€
Loyer Mai	525.30€	0€
Loyer Juin	525.30€	525.30€
Loyer Juillet	534.84€	534.84€
Loyer Aout	534.84€	534.84€
Loyer Septembre	534.84€	534.84€
Loyer Octobre	534.84€	534.84€
Ordures ménagères	193.00€	193.00€
Loyer Novembre	534.84€	534.84€
Loyer Décembre	534.84€	534.84€
TOTAL	6553.84€	4452.64€

Le service de recouvrement de la Trésorerie de Lisieux a mis en œuvre toutes les actions légales afin d'aboutir à la régularisation de cette dette, sans succès.

Cette situation ne pouvant perdurer, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de mettre en place une procédure d'expulsion et en décrit les grandes étapes (1 à 2 ans de réalisation) :

- Commandement à payer
- Assignation
- Audience et la décision de justice
- Commandement de quitter les lieux
- Expulsion

Le coût estimatif des honoraires d'huissier est d'environ 2000€.

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

- **APPROUVE** la proposition d'expulsion du locataire du 28 rue du Commerce,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager une procédure d'expulsion à l'encontre du locataire du 28 rue du Commerce,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter l'intervention de tout professionnel du droit compétent pour mettre en œuvre cette procédure,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_41

Salle des fêtes : Caution Ménage

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal des difficultés rencontrées lors de la location de la salle des fêtes. En effet, il est précisé par contrat et lors de la remise des clés que la salle des fêtes doit être rendue propre :

- Sols balayés et lavés
- Poubelles vidées et nettoyées
- Blocs sanitaires lavés et désinfectés
- Cuisine lavée et désinfectée
- Abords extérieurs nettoyés de tout déchet

Malheureusement, il a été constaté que la salle est bien trop souvent rendue sale, nécessitant de confier à l'agent de la Commune dédié à la salle des fêtes la remise en état de propreté.

Monsieur le Maire propose de mettre en place une caution de 150.00€ qui correspondrait à un forfait Ménage. Cette caution serait déposée, sous la forme d'un chèque, lors de la remise des clés, après la signature de l'état des lieux d'entrée. Lors de la restitution des clés, après la signature de l'état des lieux de sortie, la caution pourrait être restituée dans un délai maximum de 30 jours ou retenue et encaissée intégralement si l'état de la salle n'est pas jugé conforme.

La propreté des lieux étant un élément subjectif, les critères suivants permettent de définir une salle non propre :

- Sols tachés, collants et/ou jonchés de déchets
- Cuvettes des toilettes et/ou urinoirs tachés et/ou souillés
- Présence d'urine, de taches, de déchets sur les sols et/ou les murs des toilettes
- Plans de travail de cuisine souillés et/ou collants
- Sols en dessous des éléments de cuisine non balayés et/ou non lavés
- Chambre froide : sol taché, étagères souillées, présence d'aliments
- Poubelles : non vidées, non nettoyées et/ou présence de traces de déchets
- Piano de cuisine gras et/ou taché
- Présence de gras ou d'aliments dans le four
- Lave-vaisselle : présence d'eau et/ou d'aliments dans la cuve et/ou le filtre
- Présence de traces, auréoles sur les portes de meubles de cuisine
- Présence de traces sur les vitres intérieures (pas sur les vitres d'extérieur)

Monsieur le Maire rappelle que toute dégradation ou casse au sein de la salle des fêtes est soumise à remboursement des frais de réparation par le locataire ou par son assurance.

La casse ou la perte de la vaisselle a fait l'objet d'une tarification par délibération du 5 décembre 2022.

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

- **DÉCIDE** de mettre en place un chèque de caution Ménage d'un montant de 150.00€ à partir du 01/01/2026. Le chèque sera remis par les locataires à la remise des clés, non encaissé, et restitué à l'état des lieux de sortie si la réglementation a été respectée. Si les conditions de remise en état ne sont pas suivies et que la salle est rendue non propre, la mairie se réserve le droit d'encaisser la caution in extenso.
- **CHARGE** le secrétariat de Mairie de rédiger un nouveau contrat de location incluant cette nouvelle mesure.
- **CHARGE** le secrétariat de Mairie de rédiger un avenant à tous les contrats déjà conclus pour les locations au-delà du 01/01/2026. En cas de refus de signature de l'avenant par le locataire, le contrat initial de location sera caduc. L'acompte déjà versé sera remboursé et les titres non soldés annulés.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_42

Convention Association « Refuge Animal Augeron »

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal :

Vu le Code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L. 211-11 et [L. 211-24 à L. 211-26](#), chaque commune doit disposer, soit d'une fourrière communale apte à l'accueil et à la garde des chiens et chats trouvés errants ou en état de divagation, soit du service d'une fourrière établie sur le territoire d'une autre commune, avec l'accord de cette commune.

Vu la convention conclue avec la fourrière intercommunale de Lisieux « Association Refuge Animal Augeron », à Hermival-Les-Vaux, arrivant à échéance à la fin de l'année.

L'Association propose la signature de son renouvellement. Toutefois, compte tenu des augmentations successives et récurrentes de leurs charges fixes (soins vétérinaires, nourriture, eau, électricité...), des

demandes croissantes de prise en charge d'animaux, la cotisation par habitant sera de 2.00€ en 2025 contre 1.10€ en 2024.

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

- **DÉCIDE** de reconduire la convention avec l'Association Refuge Animal Augeron malgré l'augmentation à compter du 1^{er} janvier 2026,
- **CHARGE** Monsieur le Maire de procéder à l'ensemble des démarches nécessaires au versement de la cotisation annuelle 2026.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_43

PROTECTION SOCIALE COMPLÉMENTAIRE-SANTÉ DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE DE LABELLISATION

Le Maire rappelle au Conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique, notamment les articles L.827-1 à L.827-11 ;

Vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection complémentaire de leurs agents ;

Vu le décret n°2022-581 du 20 avril 2022 précisant les garanties minimales au titre de la protection sociale complémentaire **Santé** et définissant la participation minimale obligatoire des employeurs au financement des cotisations destinées à couvrir les risques à 15 € minimum/agent/mois, à compter du 1er janvier 2026 ;

Vu l'avis du comité technique paritaire en date du 04/12/2025 ;

Vu la délibération du 30 novembre 2015 relative à la protection sociale complémentaire Santé instaurant une participation mensuelle de la collectivité de 10€/agent et de 8€/conjoint ;

Monsieur le Maire propose d'attribuer, à compter du 1er janvier 2026, le montant minimum de cette participation soit 15 €/agent/mois et de conserver une participation de 8€/conjoint/mois.

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

- **DÉCIDE**, dans le domaine de la santé, de participer au financement des contrats et règlements labellisés auxquels les agents choisissent de souscrire et pour lesquels ils présentent un justificatif.
- **DÉCIDE** d'adopter le montant mensuel de la participation et de le fixer à 15€ par agent et 8€ par conjoint.
- **S'ENGAGE** à inscrire les crédits nécessaires au budget de la Commune.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_44

PROTECTION SOCIALE COMPLÉMENTAIRE-PRÉVOYANCE DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE DE LABELLISATION

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique, notamment les articles L.827-1 à L.827-11 ;

Vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection complémentaire de leurs agents ;

Vu le décret n°2022-581 du 20 avril 2022 précisant les garanties minimales au titre de la protection sociale complémentaire **Prévoyance** de l'agent, définissant la participation minimale obligatoire de l'employeur au financement des cotisations destinées à couvrir les risques, à 7 € minimum / agent, à compter du 1^{er} janvier 2025 ;

Vu l'avis du comité social territorial en date du 04/12/2025 ;

Vu la délibération du 30 novembre 2015 relative à la protection sociale complémentaire Prévoyance instaurant une participation de la collectivité de 10€ pour l'agent et son/sa conjoint(e) ;
Considérant que la participation de l'employeur ne peut pas être attribuée au conjoint de l'agent ;
Monsieur le Maire propose de redéfinir les conditions d'attributions et de maintenir le montant de 10€/mois actuellement appliqué.

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

- **DÉCIDE** de participer au financement des contrats et règlements labellisés, dans le domaine de la prévoyance, auxquels les agents choisissent de souscrire et pour lesquels ils présentent un justificatif ;
- **DÉCIDE** de fixer à 10.00€ le montant mensuel de la participation par agent.
- **S'ENGAGE** à inscrire les crédits nécessaires au budget de la Commune.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_45

Ouverture du quart des crédits d'investissement avant le vote du budget 2026

Monsieur le Maire rappelle les dispositions extraites de l'article L 1612-1 du code général des collectivités territoriales :

Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Monsieur le Maire présente le calcul permettant de déterminer le quart des crédits à ouvrir :

A = Montant des dépenses réelles d'investissement 2025 = total des chapitres 20-204-21 = 437 027.62 €

B = Total des restes à réaliser 2024 sur l'exercice 2025 = 104 895.63€

Quart des crédits = (A-B) /4 = 234 978.75 € /4 = 83 033.00€

Conformément aux textes applicables, il est proposé au Conseil Municipal d'engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement avant le vote du budget 2026 dans la limite maximale de 83 033.00 euros.

Il est proposé l'ouverture des crédits suivants :

Imputations budgétaires	Autorisation 2026
204 - Subventions d'équipement	10 000.00€
212(8) - Agencements et aménagements de terrains	10 000.00€
2131 - Constructions bâtiments publics	15 000.00€
2132 - Constructions bâtiments privés	10 000.00€
2138 - Autres constructions	6 000.00€
2151- Réseaux de voirie	7 033.00€
2152 - Installations de voirie	2 000.00€
2156 - Matériel et outillage d'incendie et de défense civile	7 000.00 €
2158 - Autres installations, matériels et outillage techniques	5 000.00 €
2188 - Autres immobilisations corporelles	11 000.00 €
TOTAL	83 033.00€

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

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager des dépenses d'investissement nécessaires avant le vote du budget primitif 2026, dans la limite de **83 033.00€** tels que répartis ci-dessus.
- **PRÉCISE** que toutes les dépenses engagées seront inscrites au budget primitif 2026.

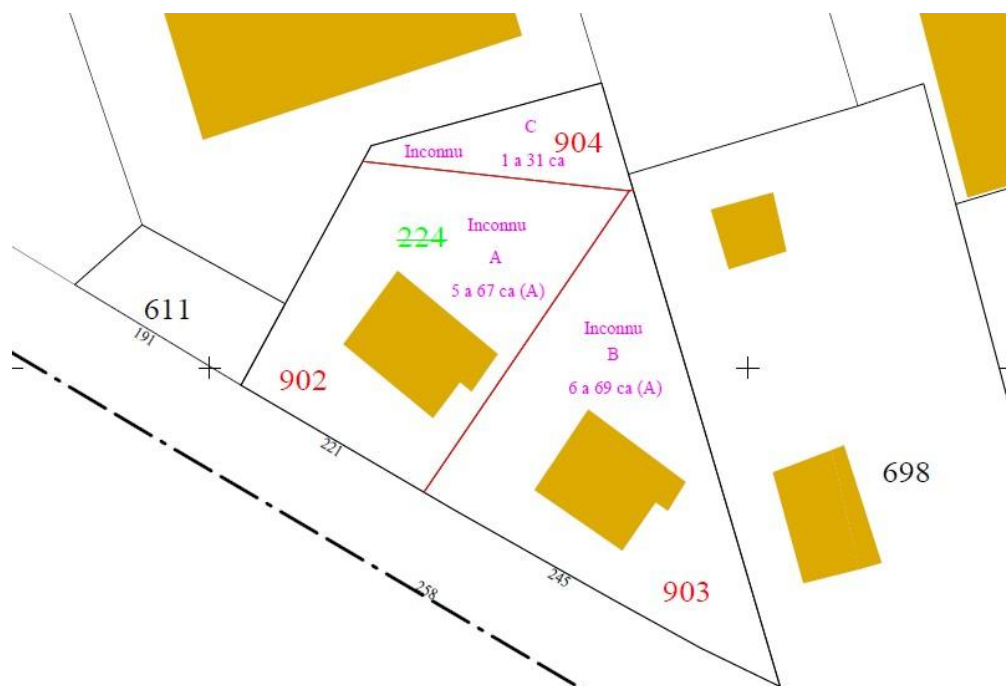
DÉLIBÉRATION N° DCM2025_46

Régularisation foncière - Échange sans soulte de parcelles entre la Commune et la société Jocaphy

Monsieur le Maire donne lecture de l'exposé suivant :

La Commune de La Vespière-Friardel est propriétaire de la parcelle cadastrée A224 sise 221-245 rue de Chambrais. Cette parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire à la suite de la décision du Conseil Municipal en date du 16 juin 2025. Trois parcelles ont donc été créées :

Parcelle A902	221 rue de Chambrais	567m2 avec maison d'habitation
Parcelle A903	245 rue de Chambrais	669m2 avec maison d'habitation
Parcelle A904	Triangle de 157m2-Entre A610 et A698	Terrain nu de 157m2



La parcelle A904 est, par les faits, intégrée à la propriété de la société Jocaphy sise sur la parcelle A610. La société Jocaphy est propriétaire de la parcelle A611 de 138m2. Cette emprise foncière permet certes l'accès au bâtiment artisanal de la société Jocaphy mais aussi au parking à la salle des fêtes communale.



Afin de clarifier la gestion de ces espaces et obtenir une limite de propriété conforme à la situation sur les lieux, Monsieur le Maire propose que la Commune de La Vespière-Friardel et la société Jocaphy procèdent à une régularisation foncière par un échange sans soulte des parcelles suivantes :

Parcelle	Superficie	Zonage PLUI	Valeur vénale	Propriétaire avant échange	Propriétaire après échange
A611	134m2	Ux2	2 355.00€	Société Jocaphy	Commune de La Vespière-Friardel
A904	131m2	Ux2	2 355.00€	Commune de La Vespière-Friardel	Société Jocaphy

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article 2121-29,
Considérant l'intérêt de la Commune de procéder à cet échange foncier qui permettra de régulariser une situation ancienne et de faciliter la gestion et l'entretien de ces espaces,

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

– **DÉCIDE** de procéder à un échange sans soulte des parcelles suivantes :

Parcelle	Superficie	Zonage PLUI	Valeur vénale	Propriétaire avant échange	Propriétaire après échange
A611	138m2	Ux2	2 355.00€	Société Jocaphy	Commune de La Vespière-Friardel
A904	157m2	Ux2	2 355.00€	Commune de La Vespière-Friardel	Société Jocaphy

- **CHARGE** Maître Jean-Philippe ROUAULT, notaire à Orbec, de cette transaction.
- **PRÉCISE** que les frais liés à cette transaction seront pris en charge à part égale entre les deux parties.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique et tous les documents afférents à cette opération.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_47

Projet Caserne de gendarmerie : Maîtrise d'ouvrage et garanties d'emprunts correspondants

Monsieur le Maire rappelle :

Par délibération du 4 décembre 2023, le Conseil municipal a approuvé le principe de création d'une gendarmerie sur un terrain communal situé Rue de Chambray à La Vespière-Friardel (parcelle A n°552) et a acté le souhait de confier la réalisation du projet à la SA HLM PARTELLIOS HABITAT, conformément au décret n°2016-1884 du 06 décembre 2016.

Afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet, il convient désormais de préciser la volonté de la Commune de confier formellement la maîtrise d'ouvrage de la construction à la SA HLM PARTELLIOS HABITAT et d'engager la Commune à garantir tout ou partie des emprunts que le maître d'ouvrage contractera pour financer l'opération.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et suivants ;

Vu le décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016 relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières destinées aux unités de la gendarmerie nationale ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date des 8 avril 2019, 1^{er} mars 2021 et 4 décembre 2023 ;

Considérant que la SA HLM PARTELLIOS HABITAT remplit les conditions fixées par le décret précité pour assurer la maîtrise d'ouvrage de cette opération immobilière ;

Considérant que la Commune souhaite garantir tout ou partie des emprunts que contractera la SA HLM PARTELLIOS HABITAT pour le financement de la construction, conformément aux dispositions du décret n°2016-1884 du 06 décembre 2016.

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

- **DÉCIDE** de confier à la SA HLM PARTELLIOS HABITAT sise 2 rue Martin Luther King à Saint-Contest (14280) la maîtrise de l'ouvrage de construction d'une gendarmerie sur le territoire de La Vespière-Friardel, comprenant les locaux de services et techniques ainsi que 18 logements, conformément aux dispositions du décret n°2016-1884 du 06 décembre 2016.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer avec la SA HLM PARTELLIOS HABITAT toute convention ou tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette opération.
- **APPROUVE** le principe de garantie communale tout ou partie des emprunts contractés par la SA HLM PARTELLIOS HABITAT pour le financement de la construction, dans les conditions prévues par le décret n°2016-1884 du 06 décembre 2016 précité.
- **CHARGE** Monsieur le Maire de soumettre à une prochaine séance de Conseil Municipal le ou les projets de conventions de garantie d'emprunt précisant les montants, durées et modalités.

INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal qu'un compromis de vente a été signé pour la maison, 221 rue de Chambrais, au prix de l'estimation, soit 75 000€.

Monsieur le Maire fait part au Conseil municipal que les gens du voyage occupent un terrain sur la commune car l'aire d'accueil habituelle d'Orbec n'est pas aux normes électriques. Des travaux sont envisagés pour la mise en conformité.

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal, que suite aux travaux réalisés pour sa mise aux normes, l'aire de jeux du parc de la mairie est ouverte.

Madame Annick FONTAINE prend la parole et suggère l'installation d'un banc à l'aire de jeux de la Grand Mare. Cette idée est accueillie très favorablement par l'ensemble du Conseil municipal.

Monsieur le Maire évoque la difficulté d'accès à la partie basse du cimetière de la Vespière, celle-ci étant très pentue. Il précise que dans le cadre de la vente de la propriété limitrophe, il faudrait envisager l'acquisition d'une bande de terrain sur la partie haute afin de réaménager le cimetière.

Séance close par Monsieur le Maire à 20h35