

Département de la Gironde	République Française COMMUNE DE ST LAURENT DU BOIS
	Séance du jeudi 03 septembre 2026
Nombre de membres en exercice : 11	Le trois septembre deux mille vingt-six l'assemblée régulièrement convoquée le 26 mai 2026, s'est réunie sous la présidence de Colin SHERIFFS
Présents : 10	Sont présents : Colin SHERIFFS, Philippe SANCHOT, Geneviève AIMASSO, Philippe PEREIRA, Nathalie CLAVERIE, Vincent DESPAGNE, Sarah JEANS THEUX, Sylvain DEDACK, Isabelle DAINGUI, Olivier DUBOUIL
Votants : 11	Représentés : Hélène CASAGRANDE représentée par Colin SHERIFFS
	Excusés :
	Absents :
	Secrétaire de séance : Geneviève AIMASSO

Compte Rendu de la séance du Conseil Municipal **du Jeudi 03 Septembre 2026**

ORDRE DU JOUR :

- Attribution subventions aux associations
- Rencontre avec un candidat pour la gérance du projet Multiservices
- Projet Commerce Multiservices – discussion sur les souhaits de l'Équipe Municipale, permettant l'écriture du projet
- Questions diverses

M. le Maire remercie en début de séance M. Vincent DESPAGNE pour le don du vin pour la Maïade et le repas communal 2026.

Attribution Subventions aux Associations

Vu l'ordre du jour chargé, M. le Maire propose de reporter ce point à une autre séance du Conseil Municipal, proposition acceptée à l'unanimité.

Rencontre avec un candidat pour la gérance du projet Multiservices

M. le Maire remercie Mme Isabelle DELBURG du PETR Cœur Entre Deux Mers (Espace Entreprises) ainsi que M. MANDON candidat pour la future gérance de l'épicerie/restaurant/Multiservices de leur présence. Après plusieurs échanges, notamment sur l'aménagement et le projet de commerce en lui-même ainsi que la confirmation par M. le Maire de la possibilité de choisir en direct un gérant sans publicité, tout en sachant que les habitants du village, au courant du projet depuis son démarrage ont eu l'occasion déjà de se renseigner sans qu'un candidat ne soit déclaré ; le Conseil valide la candidature de M. MANDON. Il est décidé de faire une rencontre prochainement entre M. MANDON et la Mairie afin de mieux définir le projet et par la suite une rencontre entre la Mairie et l'architecte afin de modifier si nécessaire les plans initiaux du projet. M. le Maire, Mme Hélène CASAGRANDE, Mme Nathalie CLAVERIE, M. Philippe SANCHOT, Mme Sarah JEANS THEUX et M. Philippe PERREIRA feront partie de groupe de travail créé pour l'avancement de ce projet.

Sujets rajoutés à l'Ordre du Jour

M. le Maire propose le rajout des points suivants à l'ordre du jour, proposition acceptée.

SERVITUDES ZE 254 / ZE 360 / ZE 361 – DE_2026_039BIS

Suite à l'achat du restaurant et prochainement la vente des bâtiments appartenant à la SCI Raymond au profit de M. et Mme SHERIFFS, M. le Maire informe le Conseil qu'il est nécessaire de régulariser plusieurs servitudes qui seront intégrées comme suit dans l'acte de sous-seing et dans l'acte de vente (ANNEXES 1 et 2). Pour des raisons de conflit d'intérêt, M. le Maire ne prend pas part au vote.

Après discussion, le Conseil vote à l'unanimité en faveur de ces servitudes et désigne M. le Maire, Colin SHERIFFS, avec faculté de délégation ou à défaut Mme l'Adjointe au Maire, Geneviève AIMASSO, pour la signature des actes définitives.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

1°) SERVITUDE DE PASSAGE ET CANALISATIONS

Comme condition essentielle des présentes, la SCI RAYMOND ainsi et les époux GUEPIN, propriétaires voisins, souhaitent bénéficier d'un droit de passage et de canalisation sur le bien ci-après.

En conséquence, l'ACQUEREUR et la Commune de SAINT LAURENT DU BOIS constitueront, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage et de canalisation le bien suivant, dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Appartenant à la Commune de SAINT LAURENT DU BOIS :

Sur la commune de SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33540), Le Bourg (FS servitude 1 + 1bis),

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
ZE	254	LE BOURG SUD	0	00	05
ZE	360	LE BOURG	0	02	62
ZE	361	LE BOURG	0	00	66
Contenance Totale :			0ha 03a 33ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Appartenant à l'ACQUEREUR :

Sur la commune de SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33540), Le Bourg (FS servitude 1 + 1bis),

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
ZE	140	LE BOURG (partie)	0	00	44
ZE	255	LE BOURG EST (partie)	0	01	27
Contenance Totale :			0ha 01a 71ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le fonds servant appartiendra à l'ACQUEREUR lors de la signature de l'acte authentique de vente définitif.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

*Appartenant à la SCI RAYMOND :

Sur la commune de SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33540), Le Bourg (FD servitude 1 + 1bis),

Un terrain.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
ZE	140	LE BOURG (partie)	0	01	08
ZE	356	LE BOURG SUD (partie)	0	00	07
Contenance Totale :			0ha 01a 15ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

*Appartenant à Monsieur et Madame GUEPIN :

Sur la commune de SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33540), Le Bourg (FD servitude 1 + 1bis),

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
ZE	147	LE BOURG	0	03	34
ZE	352	LE BOURG	0	00	43
ZE	355	LE BOURG SUD	0	02	78
Contenance Totale :			0ha 06a 55ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

BESOINS DU FONDS DOMINANT

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants : passage pour permettre aux propriétaires des fonds dominants d'accéder à leurs propriétés et passage des canalisations desservant les propriétés situées sur les fonds dominants.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude s'exercera sur l'assiette définie conformément au plan établi par le géomètre expert.

Cette servitude est matérialisée en quadrillé orange sur le plan visé et approuvé par les parties qui demeurera ci-annexé.

CONDITION D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires des fonds dominants, et les membres de leur famille, leur invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs des fonds dominants.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds dominant.

Stipuler qu'il sera interdit de stationner de façon permanente et que ledit chemin devra toujours être libre de circulation.

Stipuler que s'il y a des portails d'accès au chemin et au fonds dominant, ils devront toujours être refermés après leur ouverture.

À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ces portails.

Modalités d'entretien - frais

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et s'il y a lieu assumera régulièrement l'entretien des portails d'accès.

Toutefois, le propriétaire du fonds dominant supportera toutes les réparations faisant suite à des dégradations ou des détériorations de son fait ou du fait de personnes à son service.

Modalités de réalisation - frais

Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatifs aux portails existants dans les clôtures sont à la charge exclusive des propriétaires actuels des fonds dominants, qui s'y engagent expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs de ces fonds.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATIONS

Le propriétaire du fonds servant consent en conséquence un droit de passage de divers réseaux afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la ou des canalisations.

Ce droit de passage de divers réseaux pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires des fonds dominants, ou par tout professionnel, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage de divers réseaux pourra s'exercer à pied, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds.

Les propriétaires des deux fonds devront entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage par moitié chacun, sauf détérioration incombant à l'un d'eux qui aurait alors à sa charge de la réparer à ses frais.

Les frais d'aménagement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation sont à la charge des propriétaires des deux fonds, sauf accord contraire entre eux.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

SERVITUDE CONSTITUEE A TITRE GRATUIT

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par les propriétaires des fonds servants au profit des propriétaires des fonds dominants.

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

4°) SERVITUDE DE PASSAGE ET CANALISATIONS

Comme condition essentielle des présentes, Monsieur et Madame SHERIFFS, acquéreurs aux présentes, souhaitent bénéficier d'un droit de passage et de canalisation sur le bien ci-après.

En conséquence, le propriétaire du fonds servant constituera, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage et de canalisation le bien suivant, dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Appartenant à la Commune de SAINT LAURENT DU BOIS :

Sur la commune de SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33540), Le Bourg Sud,

Un terrain.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
ZE	254	LE BOURG SUD (partie)	0	00	57
ZE	360	LE BOURG	0	02	62
ZE	361	LE BOURG	0	00	66
Contenance Totale :			0ha 03a 85ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le fonds servant appartient à la Commune de SAINT LAURENT DU BOIS.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Appartenant à l'ACQUEREUR :

Sur la commune de SAINT-LAURENT-DU-BOIS (33540), Le Bourg

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
ZE	143	LE BOURG (partie)	0	02	27
ZE	353	LE BOURG	0	08	99
ZE	356	LE BOURG SUD (partie)	0	00	57
Contenance Totale :			0ha 11a 83ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le fonds dominant appartiendra à l'ACQUEREUR lors de la signature de l'acte authentique de vente définitif.

BESOINS DU FONDS DOMINANT

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants : passage pour permettre aux propriétaires des fonds dominants d'accéder à leurs propriétés et passage des canalisations desservant les propriétés situées sur les fonds dominants.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude s'exercera sur l'assiette définie conformément au plan établi par le géomètre expert.

Cette servitude est matérialisée en quadrillé vert sur le plan visé et approuvé par les parties qui demeurera ci-annexé.

CONDITION D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires des fonds dominants, les membres de sa famille, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds dominant.

Stipuler qu'il sera interdit de stationner de façon permanente et que ledit chemin devra toujours être libre de circulation.

Stipuler que s'il y a des portails d'accès au chemin et au fonds dominant, ils devront toujours être refermés après leur ouverture.

À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ces portails.

Modalités d'entretien - frais

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et s'il y a lieu assumera régulièrement l'entretien des portails d'accès.

Toutefois, le propriétaire du fonds dominant supportera toutes les réparations faisant suite à des dégradations ou des

détériorations de son fait ou du fait de personnes à son service.

Modalités de réalisation - frais

Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatifs aux portails existants dans les clôtures sont à la charge exclusive des époux GUEPIN, propriétaires actuel du fonds dominant, qui s'y engagent expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs de ce fonds.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATIONS

Le propriétaire du fonds servant consent en conséquence un droit de passage de divers réseaux afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la ou des canalisations.

Ce droit de passage de divers réseaux pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, ou par tout professionnel, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage de divers réseaux pourra s'exercer à pied, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds.

Les propriétaires des deux fonds devront entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage par moitié chacun, sauf détérioration incombant à l'un d'eux qui aurait alors à sa charge de la réparer à ses frais.

Les frais d'aménagement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation sont à la charge des propriétaires des deux fonds, sauf accord contraire entre eux.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

SERVITUDE CONSTITUEE A TITRE GRATUIT

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

DEVIS RADIATEURS ÉCOLES – M. le Maire présente un devis pour améliorer le système du chauffage à l'école (total HT 2650,80€). Après discussion, il a été décidé de voir avec le RPI pour la prise en charge de la moitié du montant du devis. En cas de refus, la Commune prendra l'intégralité du devis à sa charge.

PARCELLES ZC 035, ZE 017, ZE 016 – M. le Maire présente le retour reçu en Mairie de M. VIGNAUD concernant ces parcelles. Après discussion, la Mairie confirme son souhait de continuer à refuser l'accès à ces terrains et demande à M. le Maire d'en informer M. VIGNAUD.

INFORMATION ALERTE PRÉFECTURE et DGFIP sur les finances locales – M. le Maire informe le Conseil du courrier qu'il a reçu de la DGFIP et de la Préfecture concernant la situation financière de la Commune. Destiné à déceler de façon préventive les difficultés financières des collectivités locales, cette alerte est basée sur le suivi des ratios tirés des comptes de gestion établis par les comptables au titre du dernier exercice clos. La Commune a été identifiée comme présentant un certain niveau d'alerte sans être retenu au sein du réseau d'alerte 2026. Après discussion avec notre CDL, M. le Maire informe le Conseil que cette notation est liée aux investissements lourds effectués ces dernières années, la mise en place d'un crédit relais - maintenant remboursé dans sa totalité - et d'un décalage de trésorerie en raison de l'attente pour recevoir des subventions.

TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION (TVLH) – DE_2026_032BIS

Monsieur le Maire de Saint Laurent du Bois expose les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au Conseil Municipal d'instituer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation.

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance (logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives) et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la Collectivité.

Afin de favoriser la diminution du nombre de logements vacants sur la commune par des rénovations ou sessions de biens existants et ainsi de préserver les espaces agricoles et naturels du territoire communal, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'instaurer cette Taxe sur la Vacances des Locaux d'Habitation (TVLH) à partir du 1er Janvier 2027.

La mise en place d'une telle taxe doit inciter les propriétaires à engager des démarches pour la location, la vente ou la réhabilitation des logements inoccupés.

Vu l'article 1406 bis du Code Général des impôts, Le Conseil Municipal de Saint Laurent du Bois, après en avoir délibéré [1 CONTRE / 10 POUR] :

DÉCIDE d'instituer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation à partir du 01/01/2027.

DE CHARGER M. le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et fiscaux.

MISE À JOUR DES ÉLÉMENTS DE CONFORT DES LOCAUX D'HABITATION

Prévu en 2029/2030, cette démarche peut être accélérée pour les Communes qui le souhaitent avec une mise en place en 2027. En cas d'accord, les administrés recevront un communiqué de la DRFIP leur demandant de mettre à jour les données liées à leur logement, stipulant que la demande vient de la part de la Commune. Après discussion, et vu la conjoncture actuelle, le Conseil Municipal ne souhaite pas demander l'avancement de cette mise à jour à 2027.

CONVENTION MISE À DISPOSITION SALLE DES FÊTES /KARATE

M. le Maire présente la convention de mise à disposition de la salle pour l'année 2026/2027. Après discussion, le Conseil Municipal donne son accord à l'unanimité permettant à M. le Maire de signer ladite convention.

ÉLU RÉFÉRANT SCOT

Dans le cadre de la révision du SCoT, chaque Commune doit désigner un référent SCoT. Après discussion, M. Philippe SANCHOT est nommé représentant pour la Commune.

DIFFICULTÉS TRÉSORERIE RADIO ENTRE DEUX MERS (REM)

M. le Maire informe le Conseil des difficultés de REM en raison d'une subvention de l'état qui tarde à être versée. Il informe les Conseillers que la CdC a saisi le dossier.

L'ADRESSAGE

M. Philippe PEREIRA informe le Conseil de la nécessité d'avancer sur ce sujet. Il est proposé de l'inscrire à l'ordre du jour de la séance du Conseil Municipal prévu en Octobre.

-

La séance est levée à 21H20