Département
du Haut-Rhin
_____

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLÉ
1 Rue Pierre de Coubertin
68150 RIBEAUVILLÉ

****

N° : 2024.3.49

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
****

Séance du 27 juin 2024
Sous la Présidence de M. Umberto STAMILE

Nb de membres en exercice :
31

Nb de présents :
19

Nb d'absents :
12
- *dont suppléés :* 3
- *dont représentés :* 3

Votants :
25
- *dont « pour » :* 25
- *dont « contre » :* 0
- *dont abstention :* 0

OBJET : RENOUVELLEMENT DES BAUX EMPHYTEOTIQUES DES DECHETERIES

POINT 5.1 DE L'ORDRE DU JOUR

La construction des deux déchèteries intercommunales a été approuvée par délibération des élus de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé en date du 25/09/2003. Ces ouvrages intercommunaux ont nécessité la mise à disposition de terrains sis sur les bans communaux de Ribeauvillé (délibération du 03/03/2003) et Riquewihr (délibération du 06/01/2003).

Les baux emphytéotiques permettant cette mise à disposition ont été conclus en date du 14/06/2004 pour une durée de 20 années.

LE CONSEIL DE COMMUNAUTE,

VU l'avis du Conseil d'Exploitation de la régie OM en date du 12 juin 2024 ;

CONSIDERANT que les baux arrivent à échéance et qu'il est par conséquent nécessaire de les renouveler ;

SUR PROPOSITION des Commissions Réunies en leur séance du 20 juin 2024 ;

SUR les exposés préalables résultant de la note explicative de synthèse ;

Et

Après en avoir délibéré,

1° APPROUVE

- *le projet de bail emphytéotique administratif joint en annexe, entre la CCPR et les communes de Ribeauvillé et Riquewihr, suivant les caractéristiques suivantes :*
  - *durée : 20 ans*
  - *loyer : néant*
  - *impôts et taxes : à charge de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé*
  - *issue du bail : soit reconduction, soit retour du bien dans l'état dans lequel il a été remis*

pour les parcelles suivantes :
- *Déchèterie de Ribeauvillé : Ban de Ribeauvillé*
  - *Section 38 parcelle 331/131 de 58.10 ares*
- *Déchèterie de Riquewihr : Ban de Riquewihr*
  - *Section 8 parcelle 406/102 de 22.12 ares*
  - *Section 8 parcelle 407/102 de 4.22 ares*
  - *Section 8 parcelle 408/102 de 2.20 ares*

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

2° AUTORISE

- *Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.*

ADOPTE A L'UNANIMITE

Pour extrait conforme
A Ribeauvillé, le 28 juin 2024

Le Président,

M. Umberto STAMILE

La Secrétaire de séance,

Mme Elisabeth SCHNEIDER

Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision conformément à l'article L 2131-1 et L 2131-2-1 du CGCT compte tenu de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat effectués en date du 01 juillet 2024 et informe que celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de cette date.

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Article L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales

Entre la Commune de Ribeauvillé/Riquewihr

Et la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

LE PRESENT BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF EST ETABLI :

ENTRE :

Ci-après dénommé le BAILLEUR ou COMMUNE

La commune de Ribeauvillé/ Riquewihr, représentée par xxx, Maire, dûment habilité àsigner par délibération du Conseil municipal du xxx.

ET :

Ci-après dénommée le PRENEUR ou la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLÉ

La Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé
représentée par Monsieur Umberto STAMILE, Président, dûment habilité à signer par délibération du Conseil communautaire du xxx.

Les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

Table des matières

CHAPITRE 1 – CLAUSES GENERALES 4
ARTICLE 1.1 – DEFINITION 4
ARTICLE 1.2 – OBJET DU CONTRAT 4
ARTICLE 1.3 – DUREE 4
ARTICLE 1.4 – DESIGNATION DES TERRAINS ET DES OUVRAGES 5
ARTICLE 1.5- ORIGINES DE PROPRIETE 5
ARTICLE 1.6 – DESTINATION DU BIEN LOUÉ 5
ARTICLE 1.7 – ETAT DES LIEUX - ENTREE EN JOUISSANCE 5
Article 1.7.1 – Etat des lieux 5
Article 1.7.2 – Entrée en jouissance 5
ARTICLE 1.8 – CESSION 6
ARTICLE 1.9 - ENGAGEMENTS DU PRENEUR 6
Article 1.9.1 – Réhabilitation, amélioration des ouvrages 6
Article 1.9.2 – Usage et entretien des ouvrages 7
Article 1.9.3 – Assurances 7
Article 1.9.4 – Charges et impôts 7
ARTICLE 1.10 - RESPONSABILITE 8
ARTICLE 1.11 – CONTRÔLE DU BAILLEUR 8
CHAPITRE 2 – CONDITIONS FINANCIERES 8
ARTICLE 2.1 – LOYER 8
CHAPITRE 3 – SANCTIONS – EXPIRATION DU BAIL 9
ARTICLE 3.1 - FIN DU BAIL 9
ARTICLE 3.2 – RÉSILIATION DE PLEIN DROIT 9
ARTICLE 3.3 – SORT DES OUVRAGES 9
ARTICLE 3.4 - DEPOT AU RANG DES MINUTES – PUBLICITE FONCIERE 9
Article 3.4.1 – Publicité 9
Article 3.4.2. - Frais 10
ARTICLE 3.5 - DOMICILE 10
ARTICLE 3.6 – LOI ET REGLEMENT DES LITIGES 10

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

CHAPITRE 1 – CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1.1 – DEFINITION

Dans le Bail Emphytéotique Administratif, ses annexes, et toutes ses autres pièces constitutives, les termes suivants ont la signification indiquée ci-dessous, qu'ils soient employés à la forme du singulier ou du pluriel, sauf si le contexte indique explicitement une autre signification.

Bail ou Bail Emphytéotique Administratif : désigne le présent contrat et ses annexes ;

Bailleur : désigne la commune de Ribeauvillé/ Riquewihr ;

La Commune : désigne le bailleur ;

Date d'Entrée en Jouissance : désigne la date à compter de laquelle le Preneur prend possession effective du bien ;

Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé : désigne le Preneur ;

Ouvrages : désigne l'ensemble des constructions et installations sises sur le Terrain d'assiette nécessaires à l'exploitation de l'activité de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé ;

Preneur : désigne la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé.

PROJET

ARTICLE 1.2 – OBJET DU CONTRAT

Le présent bail a pour objet de définir les conditions de location des terrains désignés à l'article 1.4 du présent bail par le Preneur afin de lui permettre de réhabiliter, améliorer, exploiter et, plus généralement apporter toute modification qu'il jugera nécessaire, afin de réaliser ses missions de service public et notamment exploiter une déchèterie intercommunale sur le territoire.

Les travaux de réhabilitation des ouvrages devront être réalisés dans le respect de l'affectation des biens mis à disposition du preneur.

Le présent contrat est conclu sous le régime du Bail Emphytéotique Administratif en application des articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 1.3 – DUREE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de vingt (20) années à compter du 14/06/2024.
Ce bail ne confère aucun droit à renouvellement et ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

ARTICLE 1.4 – DESIGNATION DES TERRAINS ET DES OUVRAGES

Les immeubles mis à disposition du preneur sont situés sur la commune de Ribeauvillé/ Riquewihr et ventilés comme suit :

- *Déchèterie de Ribeauvillé : Ban de Ribeauvillé*
  Section 38 parcelle 331/131 de 58.10 ares

- *Déchèterie de Riquewihr : Ban de Riquewihr*
  Section 8 parcelle 406/102 de 22.12 ares
  Section 8 parcelle 407/102 de 4.22 ares
  Section 8 parcelle 408/102 de 2.20 ares

ARTICLE 1.5- ORIGINES DE PROPRIETE

Les immeubles présentement donnés à bail appartiennent à la commune de Ribeauvillé/ Riquewihr.

ARTICLE 1.6 – DESTINATION DU BIEN LOUÉ

Le preneur jouira des terrains et ouvrages mis à sa disposition conformément à leur destination, telle que définie à l'article 1.2, à savoir la réhabilitation, l'amélioration et l'exploitation des Ouvrages existant ou la construction d'ouvrages nouveaux nécessaires au fonctionnement du service public dont il a la charge.
Le preneur ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre activité que celle prévue dans le présent bail, sauf autorisation expresse du bailleur.

PROJET

ARTICLE 1.7 – ETAT DES LIEUX - ENTREE EN JOUISSANCE

Article 1.7.1 – Etat des lieux

Les parties s'exonèrent d'un état des lieux, le preneur déclarant parfaitement les connaître.

Article 1.7.2 – Entrée en jouissance

Du fait d'un précédent bail liant le bailleur et le preneur, la date d'entrée en jouissance du preneur est le 14/06/2004. La date d'entrée en jouissance du présent bail, visant à poursuivre le bail précédent, se fera à compter du 14/06/2024.

A cette date, le preneur dispose de la jouissance exclusive des terrains et ouvrage et est libre d'y exercer les prérogatives et obligations du propriétaire.

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

ARTICLE 1.8 – CESSION

Conformément aux dispositions des articles L. 1311-3 1 du Code général des collectivités territoriales, les droits réels résultant du bail ne peuvent être cédés à un tiers qu'après agrément du bailleur afin de garantir une utilisation compatible des activités avec l'affectation du domaine public occupé.

Le cessionnaire sera entièrement subrogé au preneur dans les droits et obligations résultant du présent bail.

ARTICLE 1.9 - ENGAGEMENTS DU PRENEUR

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et à accomplir.

Article 1.9.1 – Réhabilitation, amélioration des ouvrages

1.9.1.1 Dispositions générales.

Le preneur est autorisé, dans le cadre du présent bail, à apporter toute modification aux ouvrages existant y compris, si nécessaire, leur reconstruction et/ou l'édification d'ouvrages nouveaux nécessaires à son activité et compatibles avec l'affectation du terrain.

Le preneur s'engage à informer préalablement le bailleur de toute opération de travaux, hors entretien courant, qu'il envisagerait de réaliser sur le terrain ou sur les ouvrages existants au minimum deux mois (2) mois avant le lancement des procédures de consultation des entreprises.

A ce titre, le preneur communique au bailleur l'ensemble des éléments permettant d'identifier la nature et l'ampleur des travaux envisagés (plans, esquisse, dossier d'avant-projets, …).

Le bailleur peut s'opposer à ces opérations de travaux dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception des informations susmentionnées s'il estime que ces opérations compromettent l'affectation du domaine ou ne correspondent pas aux missions dévolues à la communauté de communes du Pays de Ribeauvillé.

L'absence de réponse du bailleur dans le délai prescrit vaut agrément.

Dans le cadre des opérations de travaux, le preneur assume toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. Il est notamment chargé de l'exécution et du financement, à ses frais, risques et périls, de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation, la réhabilitation et/ou l'amélioration des ouvrages qu'il jugerait nécessaire.

Le preneur s'engage à respecter l'ensemble des règlementations et normes applicables à ce type d'opération et aux ouvrages réalisés. Le preneur s'engage notamment à respecter les prescriptions d'urbanisme.

Les opérations de travaux réalisées par le preneur sont sous son entière responsabilité et ne sauraient engager la responsabilité de la commune de Ribeauvillé/Riquewihr à l'égard des tiers ou des cocontractants du preneur.

1.9.1.2 Obtention du permis de construire.

Dès obtention des autorisations nécessaires à la réalisation des opérations immobilières envisagées (permis de construire), le preneur s'engage à en communiquer une copie à la commune pour information.

1.9.1.3 Achèvement des ouvrages

Une copie du procès-verbal de réception des bâtiments ainsi que les éventuels procès-verbaux de levée

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

de réserves seront adressés, pour information, au bailleur par le preneur.

Le preneur s'engage également à notifier au bailleur le certificat de l'architecte attestant de la réception et de la levée de l'ensemble des réserves.

Article 1.9.2 – Usage et entretien des ouvrages

Le preneur s'engage à occuper paisiblement les terrains et ouvrages mis à sa disposition ainsi que les constructions qu'il aura éventuellement édifiées.

Il devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des tiers.

Le preneur est tenu, tant vis-à-vis de la commune que des tiers, pendant toute la durée du présent bail, du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, du renouvellement, de la modernisation ainsi que la mise en conformité des ouvrages avec les règlementations actuelles et à venir.

Le bailleur ne pourra être inquiété d'aucune manière que ce soit au titre des obligations d'entretien, de maintenance, de renouvellement, de modernisation et de mise en conformité des ouvrages et des équipements.

Le preneur répond de l'incendie des ouvrages existants et de ceux qu'il a édifiés dans la limite de ce qu'il occupe. A ce titre, le classement du bâtiment sera adapté à son usage lors du dépôt du permis de construire afin de prendre en compte les modifications vis-à-vis de la réglementation ERP (établissement recevant du public) et notamment en ce qui concerne la réglementation SSI (système de sécurité incendie).

PROJET

Article 1.9.3 – Assurances

A la date d'entrée en jouissance, le preneur sera tenu de souscrire à ses frais, en qualité de maître d'ouvrage et d'emphytéote :

- Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les usagers, du fait de l'activité exercée dans le cadre du présent bail ;

- Un contrat d'assurance multirisque contre tous dégâts causés notamment par l'incendie, la foudre,les explosions, l'électricité ou les fluides ;

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies d'assurance notoirement connues et devront comporter les garanties suffisantes de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction des ouvrages, leur remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Le preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera auprès de la commune, sur demande de ce dernier, à peine de résiliation pour faute du présent bail en application des stipulations de l'article 3.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction des ouvrages, leur remise en état ou la reconstitution des parties détruites sauf accord contraire exprès entre les Parties.

Article 1.9.4 – Charges et impôts

Pendant la durée de l'occupation, le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

tant aux ouvrages existants qu'aux constructions qu'il aura édifiées ainsi que ceux relatifs au terrain et ce, à compter de la signature du présent bail.

Les charges locatives, notamment le chauffage, l'eau, l'électricité et le gaz, seront réglées par la le preneur suivant les consommations réelles enregistrées.

ARTICLE 1.10 - RESPONSABILITE

Le preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'exploitation du terrain et/ou des ouvrages, des éventuelles opérations de construction, de l'exercice de son activité ou du défaut d'entretien des ouvrages.

ARTICLE 1.11 – CONTRÔLE DU BAILLEUR

Le preneur est tenu d'exploiter les ouvrages de façon compatible avec l'affectation du domaine public sur lequel elle est exercée.
La commune pourra visiter sur demande le ou les ouvrages modifiés ou les faire visiter, par toute personne mandatée par lui, pour s'assurer du bon entretien de ceux-ci et de toutes installations s'y trouvant.

PROJET

CHAPITRE 2 – CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 2.1 – LOYER

Le bail est consenti à titre gracieux.

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

CHAPITRE 3 – SANCTIONS – EXPIRATION DU BAIL

ARTICLE 3.1 - FIN DU BAIL

Le bail pourra être résilié par la commune, en cas de de défaut d'assurance. Cette résiliation interviendra après envoi, par le bailleur, d'une mise en demeure de produire les attestations d'assurance restée sans réponse dans un délai de deux mois. Le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, exceptée une indemnisation correspondant à ses dépenses d'investissement non encore amorties et dûment justifiées.

Le preneur fera son affaire de tous les surcoûts occasionnés et des indemnisations afférentes en cas de préjudice(s) subi(s) par des tiers ou par la commune du fait de cette résiliation. Les droits des créanciers régulièrement agréés à la date du retrait anticipé sont reportés sur l'indemnisation permettant le remboursement des dépenses d'investissement.

ARTICLE 3.2 – RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

Le présent bail sera résilié de plein droit par le bailleur dans le cas où le terrain et les ouvrages cesseraient d'être affectés aux activités exercées par la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé.

PROJET

ARTICLE 3.3 – SORT DES OUVRAGES

A l'expiration du bail, que celle-ci résulte de son échéance contractuelle normale, ou d'une résiliation anticipée, les constructions édifiées par le preneur ainsi que tous travaux et aménagements effectués deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété exclusive de la commune de Ribeauvillé/ Riquewihr sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Les servitudes passives autres que celles qui sont indispensables à la réalisation des constructions visées à l'article L. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que celles consenties avec l'accord exprès du bailleur, les privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail. Sauf s'il résulte d'une résiliation de plein droit visée à l'article 3.1, ce transfert de propriété est sans incidence sur l'affectation des ouvrages construits ou réhabilités par le preneur.

ARTICLE 3.4 - DEPOT AU RANG DES MINUTES – PUBLICITE FONCIERE

Article 3.4.1 – Publicité

Les parties s'obligent à réaliser les publicités foncières.

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D

Article 3.4.2. - Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes sont à la charge du preneur.

ARTICLE 3.5 - DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs sus-indiqués.

ARTICLE 3.6 – LOI ET REGLEMENT DES LITIGES

Les Parties conviennent que tout différend qui naîtrait de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, et qui ne seraient pas réglés à l'amiable, seront portés devant le Tribunal administratif.

A Ribeauvillé, le xxx

Le bailleur représenté par
le Maire de la commune de Ribeauvillé/Riquewihr, Monsieur xxx

PROJET

Le Preneur représenté par
Le Président de la communauté de communes du Pays de Ribeauvillé, Monsieur Umberto Stamile

REÇU EN PREFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240627-2024_3_49-D