BISCHWILLER

CONSEIL MUNICIPAL DE BISCHWILLER DU 30 JUIN 2025

PROCES-VERBAL

Affaires générales	Point n° 1 DEL2025-036	DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE
Affaires générales	Point n° 2 DEL2025-037	ADOPTION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 12 MAI 2025
Affaires générales	Point n° 3 DEL2025-038	DELEGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE : information sur les décisions prises
Affaires générales	Point n° 4 DEL2025-039	DESIGNATION D'UN ESTIMATEUR POUR DEGATS DE GIBIER ROUGE
Affaires générales	Point n° 5 DEL2025-040	ACQUISITION D'UNE BORNE DU SERMENT DE KOUFRA
Affaires générales	Point n° 6 DEL2025-041	MISSION D'ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA CREATION D'UNE FORET SANCTUAIRE AU CIMETIERE COMMUNAL
Affaires financières	Point n° 7 DEL2025-042	APPROBATION DU COMPTE DE GESTION POUR L'EXERCICE 2024
Affaires financières	Point n° 8 DEL2025-043	BUDGET PRINCIPAL : adoption du compte administratif pour l'exercice 2024
Affaires financières	Point n° 9 DEL2025-044	AFFECTATION DU RESULTAT DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE 2024
Affaires financières	Point n° 10 DEL2025-045	SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS AFFILIEES A L'OSCL
Fiscalité	Point n° 11 DEL2025-046	TAXE LOCALE SUR LA PUBLICITE EXTERIEURE
Fiscalité	Point n° 12 DEL2025-047	ASSUJETISSEMENT A LA TVA : création d'un code service activité "réseau de chaleur urbain"
Délégation de service public	Point n° 13 DEL2025-048	DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION DE LA MAISON DE L'ENFANT : convention d'apport en compte courant d'associé et décision modificative associée
Délégation de service public	Point n° 14 DEL2025-049	DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION DE LA MAISON DE L'ENFANT : avenant n° 2
Habitat	Point n° 15 DEL2025-050	ESPACE CHARRONS-PHARMACIENS : bail emphytéotique avec Alsace Habitat
Travaux	Point n° 16 DEL2025-051	TRAVAUX DE CLOTURE DU PARKING DU FOYER SAINT AUGUSTIN : convention de travaux pour des tiers

Travaux	Point n° 17 DEL2025-052	GESTION, ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION : convention avec la Collectivité européenne d'Alsace relative aux aménagements paysagers sur le giratoire RD 29 / 37 / 337
Ressources humaines	Point n° 18 DEL2025-053	MODIFICATION DU REGLEMENT DES TITRES RESTAURANT
Ressources humaines	Point n° 19 DEL2025-054	ETAT DES EFFECTIFS
Ressources humaines	Point n° 20 DEL2025-055	FONDS D'INSERTION DES PERSONNES HANDICAPEES DANS LA FONCTION PUBLIQUE
Bilans annuels	Point n° 21 DEL2025-056	DOTATION DE SOLIDARITE URBAINE ET DE COHESION SOCIALE : bilan 2024
Bilans annuels	Point n° 22 DEL2025-057	BILAN DE LA POLITIQUE FONCIERE 2024
Motion	Point n° 23 DEL2025-058	MOTION RELATIVE À LA SUPPRESSION ANNONCEE DU GUICHET SNCF DE LA GARE DE BISCHWILLER

Nombre de conseillers municipaux présents à l'ouverture de la séance		
En exercice	Présents	Votants
33	23	27

L'an deux mille vingt-cinq, le 30 juin à 19 h 00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean-Lucien NETZER, Maire.

Etaient présents :
M. Jean-Lucien NETZER, Mme Michèle MULLER, M. Patrick MERTZ, Mme Cathy KIENTZ, M. Jean-Pierre DATIN, Mme Sabine RECOLIN, M. Maxime VAN CAEMERBEKE, Mme Palmyre MAIRE, M. Gabriel BEYROUTHY, Mme Sophia VOGT, Mme Emmanuelle DARDANT, M. Guillaume NOTH, Mme Marie-Christine SCHERDING, M. Patrick WIRTH, M. Jonathan ANZIANO, Mme Cemile BALTALI, M. Joseph BERNHARD, Mme Valérie GROSSHOLTZ, M. Jean-Luc JAEGER, Mme Ruth MOERCKEL, M. Thierry SONNTAG, M. Gilles WEISS, Mme Michèle GRUNDER-RUBERT.

Étaient excusés et représentés :
M. Yves KAHHALI à M. Jean-Lucien NETZER, M. Christian MISCHLER à Mme Ruth MOERCKEL, Mme Safiye OZASLAN à M. Gabriel BEYROUTHY, Mme Marie-Claude PHILIPPS à Mme Michèle MULLER.

Étaient excusés :
Mme Valérie BAYE, M. Loïc SCHWEBEL, M. Hassan TEKERLEK.

Étaient absents :
Mme Cathia CHRIST, M. Denis DAMBACHER, Mme Hajar DJEBLI.

Secrétaire de séance : Gilles WEISS.

Monsieur le Maire ouvre la séance à 19 h en saluant l'assistance, puis il fait l'appel.

DEL2025-036 - DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Rapporteur : Monsieur Jean-Lucien NETZER, Maire

Conformément à l'article L 2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal, lors de chacune de ses séances, désigne son secrétaire.

Le Conseil Municipal est appelé à :

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- DESIGNER Monsieur Gilles WEISS, conseiller municipal du groupe « Unis pour Bischwiller », comme secrétaire de séance.

DEL2025-037 - ADOPTION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 12 MAI 2025

Rapporteur : Monsieur Jean-Lucien NETZER, Maire

Le procès-verbal de la séance du 12 mai 2025 a été transmis à tous les conseillers municipaux.

Observations :

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT, conseillère municipale du groupe « Transition et solidarité pour Bischwiller », relève qu'il manque le mot « pas » dans l'intervention de Madame Emmanuelle DARDANT au point n° 8, page 9 du procès-verbal : « Madame Emmanuelle DARDANT annonce qu'elle ne participera pas au vote. »

Monsieur le Maire en prend note. Le procès-verbal sera rectifié.

Le Conseil Municipal est appelé à :

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- ADOPTER le procès-verbal de la séance du 12 mai 2025.

DISCUSSION

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT remercie Monsieur le Maire pour les réponses apportées aux questions posées en séance du 12 mai 2025, qui figurent dans le procès-verbal.

DEL2025-038 - DELEGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE : information sur les décisions prises

Rapporteur : Monsieur Jean-Lucien NETZER, Maire

Conformément à l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, il vous est rendu compte ci-après des décisions prises dans le cadre des délégations du Conseil Municipal au Maire.

Procédure adaptée passée du 24.04.2025 au 12.06.2025 :

Objet du marché	Intitulé des lots	Date de marché	Titulaire du marché	Montant T.T.C du marché
TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE DU LION D'OR	Lot 01 – MENUISERIES EXTERIEURES EN ALUMINIUM	10/03/2025	ALUHOME SARL 13 RUE DES CHASSEURS 67170 WINGERSHEIM LES QUATRE BANS	86 830,80 €
TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE DU LION D'OR	Lot 02 – PLATRERIE / FAUX-PLAFOND	10/03/2025	SARI 2, RUE DENIS PAPIN 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	136 839,62 €
TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE DU LION D'OR	Lot 03 – PEINTURE INTERIEURE	10/03/2025	SARL ERTLE PEINTURE 27A route de Woerth 67510 LEMBACH	29 569,66 €

TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE DU LION D'OR	Lot 04 – CHAUFFAGE	10/03/2025	ECCA SARL 42B RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE 67203 OBERSCHAEFFOLSHEIM	186 912,00 €
TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE DU LION D'OR	Lot 05 – ELECTRICITE	10/03/2025	INEO INDUSTRIE ET TERTIAIRE EST 4 IMPASSE ANTOINE IMBS 67810 HOLTZHEIM	63 079,50 €

Conventions :

Type de convention	Locataire	Bâtiment/Terrain	Durée	Conditions financières
Convention d'occupation précaire	SOCIETE BATIGERE Développement	2 cité Oberkirch	Bail du 1er mars 2024 au 28 février 2025 prolongé jusqu'au 31/05/2025	466,80 € / mois

Le Conseil Municipal est appelé à :

Vu l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré,

- EN PRENDRE ACTE.

DISCUSSION

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT relève que la mairie a choisi des fenêtres en aluminium pour le bâtiment de l'annexe du Lion d'Or, alors que pour le bâtiment juste à côté, où habitait Madame BRAUN, la mairie avait imposé des fenêtres en bois pour se conformer aux exigences du périmètre des monuments historiques.

Monsieur le Maire reconnaît s'être fait la même réflexion. Il explique que selon l'étude technique réalisée, l'aluminium offre une meilleure stabilité et rigidité. L'architecte des bâtiments de France n'y voit pas d'inconvénient dans la mesure où c'est un remplacement à l'identique. Il s'agit des grandes baies vitrées à l'arrière du bâtiment. Monsieur le Maire aurait personnellement préféré du bois.

DEL2025-039 - CHASSE : désignation d'un estimateur pour dégâts de gibier rouge

Rapporteur : Monsieur Gabriel BEYROUTHY, Adjoint

Dans le cadre de la période de location de la chasse communale allant du 2 février 2024 au 1er février 2033, et conformément à l'article R.429-8 du Code de l'Environnement, il y a lieu de nommer un estimateur pour les dégâts de gibier rouge, après accord du locataire de chasse.

Il est rappelé à ce titre que les dégâts de gibier noir sont traités directement par le fonds d'indemnisation des dégâts de sanglier pour la commune de Bischwiller.

Il est proposé de nommer M. André GUTFREUND, domicilié à Eschau. L'association de chasse Drei Hase, locataire des deux lots de chasse communale pour la période en cours, a donné son accord pour cette nomination.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

VU l'avis favorable de l'association de chasse Drei Hase,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- DECIDER de nommer M. André GUTFREUND, demeurant à Eschau, comme estimateur des dégâts de gibier rouge pour la commune de Bischwiller pour la période de chasse allant du 2 février 2024 au 1er février 2033.

DISCUSSION

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT demande qui est Monsieur GUTFREUND et quelle est sa fonction, à part celle d'estimateur.

Monsieur le Maire répond que Monsieur GUFREUND a de l'expertise dans l'estimation des dégâts de gibier. Il est très impliqué dans le domaine de la chasse et de la Fédération des Chasseurs.

Madame GRUNDER-RUBERT souhaite également savoir s'il est rémunéré et si oui, par qui.

Monsieur le Maire répond qu'il n'y a pas de grille de rémunération. La Ville lui remboursera les frais de déplacement et peut-être éventuellement une vacation par intervention sur le ban de Bischwiller (100 ou 200 €, restant à déterminer). Les dégâts de gibier rouge sont en principe à la charge des locataires des lots de chasse. La première estimation réalisée par Monsieur GUTFREUND a permis de limiter considérablement les frais de dédommagement.
Monsieur le Maire rappelle l'importance pour la Ville de louer les lots de chasse car en cas de dégâts de gibier rouge, ce serait à la Ville de payer les dégâts. Il rappelle également que le Préfet peut ordonner des battues administratives.

DEL2025-040 - ACQUISITION D'UNE BORNE DU SERMENT DE KOUFRA

Rapporteur : Madame Emmanuelle DARDANT, Conseillère Municipale

Pour renforcer le devoir de mémoire et rendre hommage aux combattants de la France Libre et à l'engagement du général Leclerc à la tête de la 2e Division Blindée qui a participé à la Libération de 1944-45 entre la Manche et l'Alsace, la Ville de Bischwiller souhaite rejoindre la « Voie de la 2e DB », sous la responsabilité de la Fondation Maréchal Leclerc de Hauteclocque qui regroupe, depuis sa création, plus de 200 communes qui ont été libérées ou traversées par la 2e DB.

Cette appartenance est symbolisée par l'acquisition d'une stèle commémorative appelée « borne du serment de Koufra », représentant, en beaucoup plus gros, une borne kilométrique, haute de 1,20 mètre pour 0,60 cm de diamètre.

Grâce à un QR code collé sur la borne, le visiteur a accès à des informations relatant ce qui s'est passé lors de la Campagne de Libération en 1944-1945 au niveau national et local. Ces informations se présentent sous forme de textes, photos et parfois de vidéos. Les données sont hébergées sur le site de la Fondation et mises en ligne gratuitement en incluant les éléments fournis par les communes.

Le coût d'acquisition d'une telle borne est de 2 441 € nets (hors frais de transport et de fixation).

Le lieu d'implantation de la borne sera défini ultérieurement.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- APPROUVER l'acquisition d'une borne du Serment de Koufra auprès de la Fondation Maréchal Leclerc de Hauteclocque pour un montant de 2 441 € nets (hors frais de transport et de fixation de la borne) ;

- AUTORISER le Maire, ou son représentant, à signer tout document afférent à cette acquisition ;

- INSCRIRE la dépense correspondante au budget au chapitre 21 « immobilisations corporelles ».

DISCUSSION

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT relève une coquille dans le premier paragraphe du rapport. Il s'agit de la Fondation Maréchal Leclerc (et non la Fonction). Elle suggère par ailleurs une implantation à la gare, qui a joué un grand rôle au moment du débarquement des chars.

Monsieur le Maire en prend note. Monsieur le Maire confirme que des engins et chars de la 2ème Division Blindée ont été débarqués à la gare de Bischwiller. C'est là qu'il faudra trouver un emplacement sur le domaine public de la Ville (et non sur le domaine privé de la SNCF où il serait plus compliqué d'avoir l'autorisation).

Monsieur Jean-Pierre DATIN :
« Monsieur le Maire, si vous me le permettez, je voudrais apporter quelques informations en complément du rapport de ma collègue, Madame DARDANT.

Effectivement, le général LECLERC a eu l'autorisation de déployer sa division en Allemagne et il donne l'ordre de mouvement vers le Bade-Wurtemberg le 22 avril 1945. Comme vous l'avez dit, ce sont les formations blindées qui sont acheminées par voie ferrée à destination de Brumath et de Bischwiller, où elles prennent la route pour la zone de regroupement de Reichstadt et le 28 avril, la 2ème Division Blindée est rattachée au 21ème Corps américain du Général MILBURN. La rue du Général Leclerc a pris ce nom en 1945. Avant, c'était, pour les anciens qui ne sont pas là, la rue des Tisserands.

Je voudrais aussi ajouter qu'un habitant de Bischwiller en la personne de Monsieur BORNERT Pierre Marie Albert était soldat dans la 2ème Division Blindée, dite Division Leclerc. Il débarque le 1er août 1944 dans le secteur d'Utah Beach, près de Carentan. Il était né en 1922, résidant à Bischwiller avec ses parents. Son père était le directeur de l'hospice départemental. Il était étudiant en médecine, membre du Cercle Catholique Aloysia de Bischwiller. Il est décédé le 11 août 1944 au carrefour de la Hutte près de Fyé dans la Sarthe. Le statut « Mort pour la France » lui est accordé. Il est inscrit sur le Monument aux Morts de Bischwiller, titulaire de la Médaille des Évadés, de la Médaille militaire et de la Croix de Guerre.

Je me permets également de citer Madame Lucy-Anne BANEAU, qui est la Secrétaire de l'Association des Anciens et Amis de la 2ème Division Blindée. »

Monsieur le Maire remercie Monsieur DATIN pour ce complément d'information.

DEL2025-041 - MISSION D'ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA CREATION D'UNE FORET SANCTUAIRE AU CIMETIERE COMMUNAL

Rapporteur : Madame Sophia VOGT, Adjointe

Le cimetière de Bischwiller propose à ce jour deux types de sépultures aux familles qui souhaitent inhumer

leurs proches défunts dans la commune, à savoir des concessions simples ou doubles en pleine terre et des tombes à urnes.

De plus en plus de personnes choisissent la crémation plutôt que l'inhumation en pleine terre, ce qui conduit la municipalité à réfléchir à une diversification des modes de sépultures afin de pouvoir mieux répondre à l'avenir aux souhaits des familles.

Outre la réflexion visant à créer un colombarium à proximité du jardin du souvenir, la commune souhaite développer un nouveau mode de sépulture plus économique et plus écologique, qui permette, tout comme un colombarium, de limiter l'emprise foncière importante des modes classiques d'inhumation déjà existants.

Ce projet vise à créer un lieu de sépultures d'un nouveau genre dit « Forêt Sanctuaire », en s'inspirant du modèle allemand, consistant à créer un espace boisé, respectueux de la biodiversité. Son implantation est envisagée sur environ 0,5 hectare constitué de deux parcelles d'environ 1 800 m² et 3 250 m² situées dans la partie nord du cimetière, côté rue de la piscine, à gauche de l'allée centrale.

Les forêts de sépultures sont déjà très répandues chez nos voisins européens, notamment en Belgique et au Luxembourg), et surtout en Allemagne, Autriche et dans les pays scandinaves. Si le concept est encore très nouveau en France, l'association Au-delà des Racines, basée à Strasbourg, est à l'origine de la création des premières forêts sanctuaires françaises. Créée en 2017, elle propose un accompagnement en soutien aux communes qui souhaitent s'engager dans un tel projet.

Pour le projet bischwillérois, l'accompagnement proposé consiste à :
- Conseiller et accompagner dans la réflexion et les réalisations techniques et organisationnelles nécessaires à la création et au fonctionnement de la forêt sanctuaire urbaine
- Accompagner les vivants, c'est-à-dire à présenter le concept et le projet local de Forêt sanctuaire à la population.

Le coût de l'accompagnement proposé s'élève à 4 500€ TTC et fait l'objet d'une convention (marché de prestations de service).

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- APPROUVER la convention et le devis de prestations, tels que joints en annexe,
- AUTORISER le Maire, ou son représentant, à signer lesdits documents,
- LE CHARGER de toutes les formalités nécessaires à leur exécution.

DISCUSSION

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT remercie Monsieur le Maire d'avoir pris en compte ce projet de la liste « Transition et solidarité pour Bischwiller », qui était un des points du programme des municipales précédentes.

Concernant les différents modes de sépulture, Madame GRUNDER-RUBERT déplore que le jardin du souvenir soit sinistre à Bischwiller. C'est la raison pour laquelle la liste « Transition et solidarité pour Bischwiller » avait proposé ce jardin qui permet un retour à la nature, en communion. C'est également un mode plus économique s'il n'y a pas de famille ou si la famille ne désire pas entretenir une tombe. C'était une option supplémentaire et c'est la raison pour laquelle elle figurait au programme de son groupe.

Madame GRUNDER-RUBERT trouve choquant pour les familles de dire, alors qu'on bétonne par ailleurs, que nos défunts – envers lesquels on a un devoir de mémoire - consomment trop de foncier. Elle estime que

chacun a droit à son option pour faire son deuil. Le cimetière est assez grand.

En outre, Madame GRUNDER-RUBERT souhaite savoir, concernant les frais de déplacement et les frais qui sont mentionnés dans la convention, s'ils viennent en plus des 1 500 € ? Comment sont-ils facturés ? Que prennent-ils en compte ?

Madame Sophia VOGT répond que les 4 500 € comprennent tout, y compris les frais de déplacement. Elle précise que le devis a été révisé à la baisse.

Monsieur le Maire ajoute que dès lors qu'une proposition permet d'améliorer le service rendu aux habitants de Bischwiller, il accède volontiers à cette proposition, sans être dogmatique, ni sectaire. Ce projet a pris du temps, entre les négociations avec l'association et les visites de Madame VOGT dans les communes qui ont également mis en place un projet similaire (Muttersholtz et Schiltigheim). Il estime que c'est un beau projet qui complète l'offre funéraire à Bischwiller. Les familles pourront choisir comment leurs proches seront inhumés. Il reste le projet, en gestation, du colombarium et des tombes individuelles à urnes.

Madame GRUNDER-RUBERT souhaite également savoir, dans les articles 2 et 5 de la convention, à quoi se rapportent les prestations inférieures à 10 %. 10 % de quoi ? Du devis ? Des travaux ? La convention devrait être plus précise.

Monsieur le Maire répond qu'il s'agit de 10 % du montant indiqué sur le devis. Comme l'impose la loi en matière de marchés publics, si le montant des prestations complémentaires est supérieur à 10 % de 4 500 €, un avenant à la convention sera nécessaire et sera à approuver par le conseil municipal.

Madame GRUNDER-RUBERT fait part d'une dernière remarque concernant la dénomination forêt « sanctuaire ». Tout le monde n'a pas envie de reposer dans une forêt sanctuaire car ce terme a une connotation religieuse. Pourquoi ne pas garder le terme de forêt « cinéraire » qui est plus global ?

Madame VOGT répond que « Forêt sanctuaire » est une marque déposée par l'association.

Monsieur le Maire précise que ce terme est employé pour la présentation en conseil municipal, mais il n'y a pas d'obligation de le conserver. Une autre dénomination pourra lui être donnée.

DEL2025-042 - APPROBATION DU COMPTE DE GESTION POUR L'EXERCICE 2024

Rapporteur : Monsieur Jean-Lucien NETZER, Maire

Le compte de gestion du comptable public est un document de synthèse qui rassemble toutes les écritures enregistrées au cours de l'exercice, accompagnées des pièces justificatives correspondantes, ainsi que le bilan de la collectivité.

Le compte de gestion répond à deux objectifs :
- justifier l'exécution du budget
- présenter l'évolution de la situation patrimoniale et financière de la collectivité.

Le compte de gestion doit être communiqué au Maire avant le 1er juin qui suit la clôture de l'exercice. Celui-ci doit le présenter au conseil municipal conformément à l'article L 2121-31 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- APPROUVER le compte de gestion établi par le comptable public de la Ville de Bischwiller du budget principal de la « VILLE de BISCHWILLER » pour l'exercice 2024 :

Budget « Principal »

Section de Fonctionnement		
	Crédits ouverts	Réalisés
Dépenses de Fonctionnement	15 210 500,00 €	12 926 165,95 €
Recettes de Fonctionnement	15 210 500,00 €	15 403 006,20 €
Résultat de clôture excédentaire		**2 476 840,25 €**
Section d'Investissement		
Dépenses d'Investissement	12 296 250,00 €	5 881 826,60 €
Recettes d'Investissement	12 296 250,00 €	8 046 820,55 €
Résultat de clôture excédentaire		**2 164 993,95 €**
Résultat de clôture cumulé excédentaire		**4 641 834,20 €**

DEL2025-043 - BUDGET PRINCIPAL : adoption du compte administratif pour l'exercice 2024

Rapporteur : Monsieur Jean-Lucien NETZER, Maire

Le compte administratif retrace l'activité budgétaire et comptable de la Ville de Bischwiller pour l'exercice clos.

PRESENTATION DES RESULTATS

Le compte administratif du budget principal de l'exercice 2024 présente un excédent global de 4 641 834,20 € correspondant à :

- 2 164 993,95 € d'excédent pour la section d'investissement,
- 2 476 840,25 € d'excédent pour la section de fonctionnement.

En tenant compte des reports de dépenses engagées de 3 864 082,46 € et de recettes engagées de 2 076 459,91 €, l'excédent d'investissement serait de 377 371,40 €, ce qui amène le résultat global net de l'exercice 2024 à 2 854 211,65 €.

Les dépenses réelles de fonctionnement du budget principal se sont élevées à 12 397 200,16 € et sont réparties comme suit :

- 2 736 795,91 €, soit 22,08 % des dépenses réelles, pour les charges à caractère général (fournitures, fluides, entretien, annonces, achats, impressions, etc.). Grâce aux efforts supplémentaires des services, les charges à caractère général ont pu être limitées à une hausse de 153 k€.

- 7 582 767,33 €, soit 61,17 % des dépenses réelles, pour les charges de personnel,

- 2 022 929,82 €, soit 16,32 % des dépenses réelles, pour les autres charges de gestion courante (indemnité, subventions aux associations, etc…). Elles comprennent les différentes subventions attribuées aux associations, organismes et autres partenaires comme la MAC ou le service de la petite enfance entre autres,

- 44 327,83 €, soit 0,36 % des dépenses réelles, pour les charges financières,

- 10 379,27 € de charges exceptionnelles, soit 0,08 % des dépenses réelles.

Les recettes réelles de fonctionnement du budget principal se sont élevées à 15 403 006,20 € et sont réparties de la façon suivante :

- 158 402,85 €, soit 1,03 % des recettes réelles, pour l'atténuation de charges (notamment le remboursement de l'assurance pour l'absence en raison de maladie de certains agents pour 102 813,85 € et de la comptabilisation de la quote-part salariale pour les tickets restaurant pour 57 239,00 €),

- 3 178 445,39 €, soit 20,64 % des recettes réelles, pour les produits des services et du domaine. Une recette inhabituelle est enregistrée avec la valorisation des certificats d'économies d'énergie pour le raccordement au réseau de chaleur des 27 sites concernés auprès de SEREC pour un montant de 1 633 500 €.

- Les ventes de produits divers (concessions de cimetière, droits de chasse, jardins familiaux, centre sportif couvert, stade des pins, piscine, etc.) s'élèvent à 194 105,70 €. Les recettes liées au remboursement des services partagés par la Communauté d'Agglomération de Haguenau se sont élevées à 1 350 839,69 €,

- 7 100 303,34 €, soit 46,10 % des recettes réelles, pour les impôts et taxes. La recette de la taxe additionnelle aux droits de mutation atteint 264 743 € contre 280 352,13 € en 2023. Les attributions de compensation versées par la CAH s'élèvent à 2 547 240 €. La recette fiscale s'élève à 4 000 022 €, dont 652 590 € du Fonds National de Garantie Individuel des Ressources (FNGIR).

- 4 485 242,90 €, soit 29,12 % des recettes réelles, pour les dotations et participations : Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) pour 1 488 474,00 €, Dotation de Solidarité Urbaine (DSU) pour 1 884 474, 00 €, dotations et compensations diverses (1 112 294,90 €).

- 434 192,89 €, soit 2,82 % des recettes réelles, pour les autres produits de gestion courante, composés essentiellement de la location des immeubles et les remboursements des assurances, et les diverses redevances versées par SEREC pour 93 844,43 €.

- 8 868,33 €, soit 0,06 % des recettes réelles, pour les produits exceptionnels, à savoir des remboursements d'avoir sur factures et des annulations partielles de mandats sur exercice antérieur.

- 37 500 €, soit 0,24 % de reprise de la provision 2023 pour la subvention à verser à l'OSCL pour l'organisation de la Fête des Fifres.

L'excédent de fonctionnement s'élève à 2 476 840,25 €.

Les dépenses d'investissement se sont élevées à 5 881 826,60 € au total. Les principales dépenses concernent :

- 542 566,89 €, soit 9,22 %, des dépenses réelles d'investissement, pour le capital de la dette.

Les dépenses d'équipement (chapitres 204, 20, 21, 23) s'élèvent à 5 332 251,71 €, soit 90,66 % des dépenses réelles d'investissement.

Les principaux investissements ont porté sur :
- Logiciels et matériels informatiques, vidéoprotection pour 120 919,71 €,
- Achats de terrains, bâtiments, véhicules, mobilier et matériel divers (dont des bâtiments pour 483 997,51 €, matériels de défense incendie pour 15 374,34 €, objets d'art pour 85 135 €, véhicules pour 23 270,40 €, mobilier pour 14 155,71 € et matériels divers pour 89 622,90 €) pour 711 555,86 €,
- Travaux sur immeubles communaux pour 2 888 490,08 € (dont le Foyer Saint Léon pour 1,2 M€, la place de la Liberté pour 431 k€, le Centre sportif couvert pour 530 k€, les nouveaux ateliers municipaux pour 105 k€, l'Espace Zeller pour 34 k€, le stade des Pins pour 71 k€, le bâtiment à l'angle des rues Pharmaciens-Charrons pour 97 k€,
- Travaux dans les écoles primaires et maternelles pour 366 167,82 € (dont divers travaux de gestion technique centralisée dans tous les bâtiments communaux pour 296 k€, 9 k€ pour les travaux de relamping au Groupe scolaire Menuisiers, à l'école Foch pour 16 k€ notamment),
- Espaces verts, signalisation et aménagements urbains et enfouissement de réseaux pour 218 295,90 €.

Les recettes d'investissement se sont élevées à 8 046 820,55 € avec la répartition suivante des principaux postes comme suit :

- Les subventions et dotations versées à la Ville de Bischwiller se sont élevées à 1 258 741,39 €, soit 16,74 % des recettes réelles d'investissement.

  Il convient de relever, notamment ;
  - la participation de l'État (315 938,60 €) pour les travaux du nouveau Centre Technique Municipal – Dispositif Fonds Friches pour 304 208,60 € (solde) et pour les travaux de rénovation thermique au CASF (avance de 11 730,00 €),
  - et au titre de la Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) pour les travaux de réhabilitation-extension du foyer Saint Léon (avance de 76 500 €),
  - la participation de la Région Grand Est (93 384,79 €) pour les travaux de réhabilitation-extension du Foyer Saint Léon (avance de 90 584,79 €) et pour l'étude de structure pour la pose de panneaux photovoltaïques au niveau de la mairie (avance de 2 800,00 €),
  - la participation de la Collectivité européenne d'Alsace pour les travaux de transformation et d'extension de l'Espace Adrien Zeller (717 000 €),
  - la subvention de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pour les travaux de rénovation thermique au CASF pour 21 714 €.

- Le Fonds de Compensation de la T.V.A. (1 089 834,02 €), soit 14,50 % des recettes réelles d'investissement.

- La Taxe d'Aménagement (74 464,27 €), soit 0,99 % des recettes réelles d'investissement.

- L'autofinancement 2024 se compose de l'excédent de fonctionnement 2023 partiellement affecté au financement de la section d'investissement (2 371 054,05 €), des amortissements, étalements de charges, écritures d'ordre à la suite de cessions pour 528 965,79 €, soit un total de 2 900 019,84 € (36,04 % des recettes totales d'investissement).

- Il a été fait appel à l'emprunt pour la 2ème demande de fonds auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations - Banque des Territoires pour le financement des travaux Intracting pour 181 040,61 €. L'encours de la dette rapporté à la capacité d'autofinancement est de 1,90 année et 1,23 année hors emprunt Réseau de chaleur.

- Une reprise de l'excédent de la section d'investissement 2023 pour 2 421 490,42 €.

L'excédent d'investissement s'élève à 2 164 993,95 €.

Soit un résultat global pour le budget principal excédentaire de 4 641 834,20 €.

PRINCIPAUX RATIOS

- Le ratio des charges réelles de fonctionnement par habitant est de 974 € en 2024. Par comparaison, les données pour les communes de + de 10 000 habitants sont de 993 € pour la moyenne Alsace et 1 259 € pour la moyenne nationale.

- Les frais de personnel qui représentent 60,66 % des dépenses réelles de fonctionnement, avec des moyennes nationales et régionales respectivement 59,05 % et 56,33 %. À noter que nous finançons une partie des agents de la Communauté d'Agglomération de Haguenau qui nous est remboursée. La charge nette de personnel représente en réalité 51,50 %, ce qui est inférieur à la moyenne des strates.

- L'annuité de la dette (intérêts + capital) à l'habitant est de 47 €. La moyenne des communes de même importance démographique était pour l'année 2023 de 105 € au niveau national et de 87 € au niveau de l'Alsace.

- Les produits de la fiscalité rapportés à la population sont de 318 €. Le ratio était de 485 € au niveau régional et 674 € au niveau national en 2024 pour les communes de même strate.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

EN l'absence de Monsieur le Maire, ayant quitté la salle pendant le vote, et sous la présidence de Madame Michèle MULLER, Première Adjointe,

APRÈS en avoir délibéré,

VOTE		VOIX
Pour	26	
Contre	0	
Abstention	1	**Mme Michèle GRUNDER-RUBERT.**
Ne participe pas part au vote	0	

- ADOPTER le Compte Administratif 2024 de la Ville de Bischwiller, avec les résultats suivants :
  - ✓ Résultat Section d'Investissement : excédent de 2 164 993,95 €
  - ✓ Résultat Section de Fonctionnement : excédent de 2 476 840,25 €

- PRENDRE ACTE des annexes et états joints au Compte Administratif 2024 et notamment les concours en nature à des associations.

DISCUSSION

Monsieur le Maire donne une présentation détaillée du compte administratif de l'exercice 2024.

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT a plusieurs questions concernant des subventions mentionnées en page 158 du compte administratif. Sa première interrogation porte sur le montant de 869 000 € versé à SEREC. De quoi s'agit-il ?

Monsieur le Maire répond qu'il s'agit des frais de raccordement au réseau de chaleur, qui sont largement compensés par les certificats d'économie d'énergie.

Madame GRUNDER-RUBERT souhaite également savoir à quoi correspondent les subventions versées à toute une série de personnes physiques (page 158).

Il s'agit, répond Monsieur le Maire, des différentes subventions versées à des particuliers pour ravalement de façades, par exemple, ou pour la bourse au permis du conduire, etc.

Madame GRUNDER-RUBERT demande à quoi correspond la somme de 1 883 € versée au Département.

Monsieur le Maire explique que dans le budget, une enveloppe de 3 000 € est prévue pour des actions culturelles du collège. Le montant mentionné entre dans ce cadre. Il s'agit, par exemple, des frais de peinture pris en charge par la Ville pour la réalisation de la fresque à la piscine.

En page 174, Madame GRUNDER-RUBERT relève une somme de 1 883 € versée à M. Youcef MEZIANE avec un amortissement de 30 ans. De quoi s'agit-il ?

Monsieur le Maire indique, après vérification, qu'il s'agit d'une aide dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU).

Madame GRUNDER-RUBERT souhaite savoir si une démolition, au titre de la comptabilité M57, entre dans les amortissements.

Monsieur le Maire explique que dans le cadre d'une démolition, il faut créditer le compte d'immobilisation et débiter le compte d'amortissement. La différence, qui est la valeur nette comptable, donne une écriture au chapitre 675 qui est une charge (la valeur nette comptable des éléments cédés). Si le bien est vendu, le produit de la cession ne rentre pas dans la capacité d'autofinancement nette mais c'est une recette annexe dans le tableau de financement.

Après le vote, Monsieur le Maire remercie le conseil pour la confiance qu'il lui accorde. Il rappelle sa décision de s'arrêter à la fin du présent mandat, qui est également celle d'un grand nombre de conseillers municipaux. Ces deux mandats, 2014-2020 et 2020-2026 ont été marqués par plusieurs crises : la radicalisation terroriste, l'assassinat du Colonel BELTRAME, les assassinats dans des écoles juives, le covid, la guerre en Ukraine qui a eu une incidence sur les coûts de l'énergie. Les finances de la Ville ont été impactées, mais la Ville s'en est bien sortie.

Monsieur le Maire craint que les prochains mandats soient beaucoup plus difficiles. Aujourd'hui, l'Etat soutient largement les communes, et en particulier la Ville de Bischwiller avec, notamment, 2 M€ de dotation de solidarité urbaine (DSU). Mais l'État peine à trouver de l'argent et on ne connaît pas sa position en matière de dotations pour l'avenir. Si la DSU est diminuée, les finances de la Ville s'en trouveront impactées. Il faudra trouver de nouveaux équilibres. Monsieur le Maire rappelle qu'en deux mandats, la Ville a investi 50 M€, soit en moyenne 4 M€ par an. C'est énorme !

Enfin, Monsieur le Maire remercie Madame Aline TRES, Directrice Générale des Services, la direction des finances, pour la préparation de ce compte administratif, ainsi que les services de la Ville pour leurs gros efforts pour tenir les dépenses.

DEL2025-044 - AFFECTATION DU RESULTAT DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE 2024

Rapporteur : Monsieur Jean-Lucien NETZER, Maire

L'instruction comptable M57 demande une affectation du résultat de la section de fonctionnement ou d'exploitation au moyen d'une délibération spécifique.

Il doit couvrir au minimum le déficit de la section d'investissement et tenir compte des restes à réaliser.

Le budget primitif 2025, comme les années précédentes, intègre les données provisoires de l'exercice 2024 fournies par le comptable public.

Suite à une dernière écriture en dépense de fonctionnement (0,42 €) à la demande du comptable public, l'excédent de fonctionnement est finalement de 2 476 840,25 € contre 2 476 840,67 €, montant indiqué au budget primitif 2025.

Le résultat fin 2024 du budget Principal de la Ville de Bischwiller dégage ainsi un excédent global de 4 641 834,20 € correspondant à :

- 2 164 993,95 € d'excédent de la section d'investissement
- et 2 476 840,25 € d'excédent de la section de fonctionnement.

En tenant compte des reports de dépenses prévues de 3 864 082,46 € et un report de recettes prévues de 2 076 459,91 €, l'excédent de la section d'investissement en fin d'exercice 2024 s'élève à 377 371,40 €.

Ainsi il y a lieu de fixer l'affectation pour le résultat de la section de fonctionnement.

Dans un cadre de prudence, il est proposé d'affecter au budget 2025 une partie (1 776 840,25 €) de l'excédent de la section de fonctionnement (2 476 840,25 €) au compte 1068 « Excédent de fonctionnement capitalisé » sur l'exercice 2025 et de conserver le solde (700 000,00 €) au compte 002 « Excédent de fonctionnement reporté ».

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- DECIDER d'affecter le résultat de la section de fonctionnement de l'exercice 2024 de la manière suivante :

Budget « Principal »

  - AFFECTER un montant de 1 776 840,25 € de l'excédent de la section de fonctionnement en section d'investissement, à l'article 1068 « Excédent de fonctionnement capitalisé » sur l'exercice 2025,

  - REPORTER le solde de l'excédent de la Section de Fonctionnement, à savoir 700 000 € à l'article 002 « Excédent de fonctionnement reporté » sur l'exercice 2025.

DEL2025-045 - SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS AFFILIEES A L'OSCL

Rapporteur : Monsieur Jean-Pierre DATIN, Adjoint

Le conseil municipal a délibéré le 5 février 2024 sur la modification des critères d'attribution de subventions aux associations affiliées à l'OSCL.

Les associations suivantes peuvent bénéficier de subventions, dont le montant total s'élève à 18 024,03 € :

- 708 € à l'Association Culturelle et Sportive École Erlenberg d'aide à la licence jeune.
- 217 € à l'Alsace Nautile Club d'aide à la licence jeune.
- 1 316 € à Altitude 137 d'aide à la licence jeune.
- 450 € à l'Amicale des Sapeurs-Pompiers dont :
  - 300 € de subventions « *location de salle* »,
  - 150 € de « *SSIAP* ».
- 7 € à l'Association Cycliste d'aide à la licence jeune.
- 252 € à l'Association Sportive Maurois de subvention « *déplacement 40 à 300 km* ».
- 28 € à l'Association Sportive du Sonnenhof d'aide à la licence jeune.
- 1 981 € à l'Association Sportive du Haras des Bussières d'aide à la licence jeune.
- 364 € au Badminton Club d'aide à la licence jeune.
- 567 € au Handball Club d'aide à la licence jeune.
- 3 872 € au Cercle d'échecs d'aide à la licence jeune.
  - 945 € d'aide à la licence jeune,
  - 1 455 € de subvention « *SSIAP* »,
  - 1 472 € de subvention « *déplacement au-delà de 300 km* ».
- 1 883 € à l'École Municipale des Arts d'aide à la licence jeune.
- 644 € au FCJAB athlétisme d'aide à la licence jeune.
- 1 759 € au FCJAB basket dont :
  - 931 € d'aide à la licence jeune,
  - 828 € du subvention « *déplacement 40 à 300 km* ».
- 7 € au FCJAB tennis de table d'aide à la licence jeune.
- 1 953,20 € au Football Club dont :
  - 686 € d'aide à la licence jeune,
  - 240 € de subvention « *location de salle* »,
  - 1 027,20 € de subvention « *SSIAP* ».
- 181,83 € au Nanook club dont :
  - 77 € d'aide à la licence jeune,

    - 104,83 € de subvention « *équipement* ».
- 630 € à Sistema Alsace d'aide à la licence jeune.
- 77 € à la Société de Tir d'aide à la licence jeune.
- 889 € au Tennis Club d'aide à la licence jeune.
- 238 € à l'Union Sportive Turque d'aide à la licence jeune.

Vous êtes invités à vous prononcer sur ces propositions.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- DONNER SON ACCORD pour l'octroi des subventions suivantes, représentant un montant total de 18 024,03 € :
    - ✓ 708 € à l'Association Culturelle et Sportive École Erlenberg.
    - ✓ 217 € à l'Alsace Nautile Club.
    - ✓ 1 316 € à Altitude 137.
    - ✓ 450 € à l'Amicale des Sapeurs-Pompiers.
    - ✓ 7 € à l'Association Cycliste.
    - ✓ 252 € à l'Association Sportive Maurois.
    - ✓ 28 € à l'Association Sportive du Sonnenhof.
    - ✓ 1 981 € à l'Association Sportive du Haras des Bussières.
    - ✓ 364 € au Badminton Club.
    - ✓ 567 € au Handball Club.
    - ✓ 3 872 € au Cercle d'échecs.
    - ✓ 1 883 € à l'École Municipale des Arts.
    - ✓ 644 € au FCJAB athlétisme.
    - ✓ 1 759 € au FCJAB basket.
    - ✓ 7 € au FCJAB tennis de table.
    - ✓ 1 953,20 € au Football Club.
    - ✓ 181,83 € au Nanook club.
    - ✓ 630 € à Sistema Alsace.
    - ✓ 77 € à la Société de Tir.
    - ✓ 889 € au Tennis Club.
    - ✓ 238 € à l'Union Sportive Turque.

- IMPUTER ces montants à l'article 65748 « Subvention de fonctionnement aux associations » ;

- AUTORISER le Maire à mandater les subventions ci-dessus.

DEL2025-046 - TAXE LOCALE SUR LA PUBLICITE EXTERIEURE

Rapporteur : Madame Michèle MULLER, Adjointe

Conformément à la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 qui réforme la fiscalité de l'affichage publicitaire, le conseil municipal, par délibération du 20 octobre 2008, a décidé :

- d'appliquer à compter du 01.01.2009 la nouvelle taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE) qui se substitue à la taxe sur les emplacements publicitaires,
- d'exonérer les enseignes dont la surface est comprise entre 7 et 12 m² (sachant que les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol ne peuvent pas être exonérées),
- d'appliquer une réfaction de 50 % sur l'imposition pour les enseignes de 12 à 20 m²
- d'exonérer les pré-enseignes d'une surface inférieure à 1,50 m².

Le tarif appliqué depuis le 01/01/2025 est de 18,60 €/m².

La recette moyenne des 5 dernières années est de 19 512,55 €.

Actualité : recodification des dispositions fiscales de la TLPE dans le code des impositions sur les biens et services (CIBS).

Dans le prolongement des travaux de codification engagés par le gouvernement en 2019 qui ont donné lieu à la création, au 1er janvier 2022, du code des impositions sur les biens et services (CIBS), l'ordonnance n°2023-1210 du 20 décembre 2023 portant création du titre V du livre IV du code des impositions sur les biens et services et portant diverses autres mesures de recodification de mesures non fiscales(1) est venue compléter le CIBS en y intégrant les dispositions législatives régissant les impositions propres aux secteurs de la communication, de la culture et du numérique.

Ainsi, les dispositions fiscales en matière de TLPE sont, depuis le 1er janvier 2024, intégrées aux articles L. 454-39 et suivants du CIBS.

Les dispositions non fiscales de la TLPE demeurent aux articles L. 2333-6 et suivants du CGCT.

Actualisation des tarifs applicables en 2026

Il résulte de l'article L. 454-58 du CIBS que les tarifs normaux et maximaux de la taxe sont indexés sur l'inflation dans une proportion égale au taux de croissance de l'indice des prix à la consommation hors tabac de l'année N-2.

Le taux de variation applicable en 2024 s'élève à + 1.8 % (source INSEE), ce qui fixe le tarif maximal dans les communes et les établissements publics de coopération de moins de 50 000 habitants à 18,90 € en 2026.

Les collectivités doivent délibérer avant le 1er juillet 2025 pour une application au 1er janvier 2026.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- FIXER le tarif de la taxe locale sur la publicité extérieure à 18,90 € /m² pour l'année 2026, pour les dispositifs publicitaires des pré-enseignes et enseignes, en application des articles L.454-60 à L.454-62 du code des impositions sur les biens et services (CIBS), qui fixe les tarifs normaux de la taxe locale sur la publicité extérieure et servant de référence pour la détermination des tarifs ;

- APPLIQUER automatiquement pour les années futures les évolutions tarifaires selon l'évolution de l'indice de référence.

DISCUSSION

Étant donné qu'il n'y aura plus besoin de délibérer par la suite sur cette taxe, Madame Michèle GRUNDER-RUBERT demande si les enseignes des commerces tels que les boulangerie, débits de tabac, etc. sont concernées par cette taxe.

Oui, répond Monsieur le Maire qui précise que cette taxe s'applique en fonction de la surface.

Vu la pollution visuelle que ces enseignes engendre, Madame GRUNDER-RUBERT se demande pourquoi exonérer les enseignes publicitaires.

Les enseignes d'une certaine taille sont de toute façon taxée, répond Monsieur le Maire. Il supprimerait

volontiers tous les affichages, s'il n'en tenait qu'à lui, mais il ne peut pas tout révolutionner !

DEL2025-047 - ASSUJETISSEMENT A LA TVA : création d'un code service activité "réseau de chaleur urbain"

Rapporteur : Monsieur Jean-Lucien NETZER, Maire

Le budget annexe Réseau de chaleur urbain (RCU) a été clôturé par délibération du conseil municipal du 29 avril 2024.

Les écritures liées au réseau de chaleur urbain ont été intégrées au budget Principal lors de l'adoption du budget primitif 2024 du 29 avril 2024.

Le service assujetti à la TVA « Réseau de chaleur » a été clos par le Service de Impôts de Entreprises (SIE) car il était lié au budget annexe.

Pour permettre de suivre cette activité (frais d'honoraires pour le suivi d'exploitation de la concession du réseau) au niveau du budget Principal, il y a lieu de procéder à une demande de création d'un code activité.

Le Conseil Municipal est appelé à :

Vu l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- AUTORISER la création d'un code activité « Réseau de Chaleur » sur le budget Principal - SIRET 216 700 468 00012,
- DEMANDER la création auprès du Service des Impôts des Entreprises (SIE) d'un code activité « Réseau de chaleur » sur le budget Principal - SIRET 216 700 468 00012,
- INDIQUER que la périodicité des déclarations de TVA sera trimestrielle,
- AUTORISER le Maire, ou son représentant, et le Comptable des Finances Publiques, chacun en ce qui le concerne, à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

DISCUSSION

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT comprend que cela correspond aux frais d'honoraires du cabinet d'étude.

Monsieur le Maire confirme. Cela ne concerne évidemment pas la vente d'énergie. Il précise que le cabinet Manergy (ex-Itherm Conseil) a très bien accompagné la Ville dans la mise en place du réseau de chaleur.

DEL2025-048 - DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION DE LA MAISON DE L'ENFANT : convention d'apport en compte courant d'associé et décision modificative associée

Rapporteur : Madame Cathy KIENTZ, Adjointe

Le contrat de concession de service public a été signé entre les communes d'Oberhoffen-sur-Moder et de Bischwiller et la société publique locale Accueil du Jeune Enfant et de la Famille (SPL AJEF) en date du 1 er janvier 2024. Ce contrat porte sur une durée de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

Depuis la signature du contrat, la SPL AJEF a dû faire face à plusieurs événements qui modifient les conditions d'exploitation :

- Un contrôle de la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin (CAF) de la très grande crèche familiale « Du Cocon au Papillon », qui a porté sur les conditions d'enregistrement des heures de présence des enfants chez les assistantes maternelles. Ce contrôle a donné lieu à un redressement pour deux années. Cela a engendré deux exercices lourdement déficitaires. La SPL AJEF a contesté cette décision devant la justice ;
- Un écart plus important depuis la rentrée de septembre entre le nombre d'heures effectives de présence des enfants chez les assistantes maternelles et les contrats signés par les familles qui sont basés sur un forfait d'heures. Cet écart, s'il dépasse les 107 %, engendre mécaniquement une baisse de la participation de la CAF.
  Il faut noter que la baisse du nombre d'assistantes maternelles en poste ne facilite pas le remplacement des absences et la prise en charge des enfants. Cette situation s'est encore aggravée sur l'exercice 2025.
- Le bonus territorial versé par la CAF, du fait de la politique de la ville mise en place par la Ville de Bischwiller pour répondre aux besoins des habitants, qui devait permettre une amélioration financière de la structure été réduit de 136 000 € et plafonné à 298 630 € contre les 435 000 € prévisionnels.

Afin de permettre une continuité du service et, en sus d'une participation annuelle revue à la hausse à hauteur de 205 000 € / an sur les exercices 2025,2026,2027 et 2028, la Ville de Bischwiller souhaite apporter un apport en compte courant d'associé pour un montant de 100 000 € pour et uniquement pour l'exercice 2025, tel que proposé dans la convention jointe à la présente délibération.

Cet apport en compte courant d'associé étant sur un compte 2748, il est demandé au conseil municipal de Bischwiller d'autoriser une décision budgétaire modificative pour permettre l'apport précédemment présenté. Cette inscription budgétaire, non budgétée, sera compensée en recette par la notification d'une subvention d'investissement (DSIL), elle-même non inscrite au BP 2025, faute de pièce justificative.

Ainsi il est demandé au conseil municipal d'approuver la convention d'apport en compte associé telle que jointe à la présente délibération, d'autoriser le Maire ou son représentant à signer cette convention et à entreprendre toutes les démarches nécessaires à sa réalisation, ainsi que de voter la décision modification budgétaire n°1 afin de permettre l'exécution budgétaire et comptable associée.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU la nécessité de poursuivre ce service public,

VU la situation administrative et financière de la structure telle que présentée,

VU la convention d'apport en compte courant d'associé,

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré,

VOTE		VOIX
Pour	26	
Contre	0	
Abstention	1	**Mme Michèle GRUNDER-RUBERT.**
Ne participe pas part au vote	0	

- APPROUVER la convention d'apport en compte courant d'associé, jointe à la présente délibération,

- AUTORISER le Maire, ou son représentant, à signer la convention et à entreprendre toute démarche

concourant à sa bonne réalisation,

- APROUVER la décision budgétaire modificative n° 1 sur le budget principal de la "VILLE de BISCHWILLER se décomposant comme suit

Section d'Investissement

- Dépense : Article 2748 « Autres prêts » + 100 000,00 €
- Recette : Article 1321 « Subvention d'investissement État » + 100 000,00 €.

DISCUSSION (points n° 13 / DEL2025-048 et 14 / DEL 2025-049)

Présentation par Madame Cathy KIENTZ :
« Chers collègues, je vous présente deux projets de délibération concernant la gestion de la Maison de l'Enfant, qui visent à répondre à une situation conjoncturelle difficile et à réaffirmer l'engagement de la Ville en faveur des familles et de la petite enfance.

En ce qui concerne le contexte général, depuis le 1er janvier 2024, la gestion de la Maison de l'Enfant est assurée par la SPL AJEF dans le cadre d'un contrat de délégation de service public signé avec les communes de Bischwiller et d'Oberhoffen pour une période de 5 ans.

Mais plusieurs événements sont venus fragiliser les conditions d'exploitation :
- *Un contrôle de la CAF a remis en cause les modalités d'enregistrement des heures de présence des enfants, entraînant un redressement financier pour les années passées, 2021 et 2023 et des exercices déficitaires pour la SPL. Cette décision est aujourd'hui contestée devant la justice ;*
- *Un écart croissant entre les heures contractuelles et les heures réellement effectuées par les assistantes maternelles dépassant les 107 %, a entraîné une baisse de participation de la CAF.*
  La baisse du nombre d'assistantes maternelles rend plus difficile le remplacement en cas d'absences, aggravant la situation ;
- *Enfin, le bonus territorial de la CAF, lié à la politique de la ville, pourtant prévu comme levier d'amélioration, a été revu à la baisse de façon significative : de 435 000 € prévus à seulement 298 630 € pour 2025.*

Pour rappel, lors du conseil municipal du 16 décembre 2024, il avait été décidé de porter la contribution de la commune à 1,39 € par heure de présence des enfants pour l'exercice 2024. Ce montant redescendait, dès 2025, à 1,24 €, soit moins de 1 % des contributions totales, tout en permettant notamment de couvrir les hausses réglementaires de rémunération des assistantes maternelles.

Par ailleurs, le contrat prévoyait une clause de retour à meilleure fortune, calculée en principe chaque année. Toutefois, pour garantir la visibilité du gestionnaire, il avait été proposé de n'appliquer cette clause qu'en fin de contrat, en 2028, sur la base des résultats consolidés.

Quant à la SPL AJEF, elle a ouvert une ligne de trésorerie à la banque, c'est-à-dire, pour réaliser un prêt à court terme, de 12 mois, à hauteur de 100 000 €.

En ce qui concerne la CAF, comme déjà évoqué précédemment, il était prévu une évolution importante du bonus territorial de Bischwiller de 1 700 € à 3 000 € par place, soit une subvention de près de 435 000 €, finalement plafonnée à 298 630 €, créant ainsi un écart de plus de 136 000 €.

Malheureusement, toutes les dispositions prises en fin d'année dernière ne permettent pas de couvrir l'effet cumulatif des déficits 2023 et 2024. L'année 2025 présentant les mêmes difficultés que 2023 et 2024, donc avec le même effet déficitaire.

La situation actuelle part donc avec un déficit prévisionnel d'a minima 136 000 € et de 100 000 € de remboursement liés au prêt, soit un minima de 136 000 €.

Face à l'aggravation de la situation 2025 et pour assurer la continuité du service en 2025, nous proposons d'apporter un soutien exceptionnel à hauteur de 100 000 € sous forme d'apport en compte courant

d'associé à la SPL AJEF, la convention est jointe à cette délibération.

Une décision budgétaire modificative est également prévue pour permettre cette opération, en s'appuyant sur une subvention d'investissement de l'État.

Le deuxième projet d'avenant vise à maintenir le montant de la participation financière pour la très grande crèche familiale à 1,24 € par heure de garde, comme acté en décembre dernier, et à rehausser durablement la participation de la Ville en la portant à 205 000 € par an jusqu'en 2028, contre 201 000 € initialement prévus en 2025 et 166 000 € pour les années suivantes.

Cet engagement est conditionné à un audit de structure, à un suivi financier régulier et à la mise en place d'un groupe de travail pour accompagner les évolutions du service public de la petite enfance.

A travers ces deux projets, la Ville de Bischwiller affiche clairement sa volonté politique :

- *Soutenir les familles en maintenant une offre d'accueil continue et de qualité malgré les contraintes budgétaires,*
- *Soutenir les assistantes maternelles, dont le rôle est essentiel et qui doivent être mieux accompagnées dans leur quotidien,*
- *Soutenir la transparence et l'efficacité du service public en conditionnant les aides à un suivi rigoureux et à une gouvernance partagée.*

Je vous invite donc à voter favorablement ces deux délibérations qui traduisent un engagement fort en faveur de la petite enfance et du soutien aux familles. Merci. »

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT :
« Question : les 1,39 € viennent bien en sus des 205 000 € qui sont versés annuellement ? »

Monsieur le Maire :
« Non. Si vous regardez ce qu'on a voté en décembre 2024, nous avons voté un avenant. Cet avenant prévoyait, tout d'abord, une subvention de la Ville calculée sur la base de 1,39 € pour 2024 multiplié par le nombre d'heures facturées, ce qui nous donnait un montant de 201 000 €.
Après, nous avons fait les calculs. Le compte d'exploitation prévisionnel qui a été présenté par la SPL AJEF permettait de passer de 1,39 € à 1,24 € multiplié par le nombre d'heures facturées, ce qui ramenait la subvention à 166 000 €. On se rend compte aujourd'hui que ça ne passe pas. Donc ça veut dire qu'il faut compléter. La première idée de l'avenant est de compléter la subvention pour la faire passer de 166 000 € à 205 000 € par année. S'il y a du trop versé, de toute façon, on le récupère en 2028. C'est une forme de cochon d'épargne.

Le gros problème de cette situation vient du fait que la CAF – pourquoi est-ce que la SPL est en justice avec la CAF ? – la CAF a estimé que le taux « heures facturées sur heures réalisées en présence d'enfants », était supérieur à 107 %. La CAF a calculé 107,1 %, sans possibilité de le justifier. Il me semble qu'en droit français, la charge de la preuve revient à celui qui avance les faits. Or, la CAF ne s'embête pas. C'est 107 %, donc elle réduit la subvention. Ce qui fait qu'en 2021, 2022, il n'y avait rien, mais dès 2023 il y a 76 000 € par an qui sont dehors que la CAF n'a pas versés. On leur a dit : « vous n'arrivez pas à justifier pourquoi on a dépassé les 107 %, vous revenez dessus. ». Nous étions en réunion le 12 juillet 2024 avec la présidente de la CAF, le Directeur de la CAF, le Directeur Adjoint de la CAF et le service de contrôle, ils nous ont dit on ne reviendra pas dessus mais on a une bonne nouvelle à vous annoncer : vous aurez le bonus territorial renforcé pour Bischwiller pour 3 000 € par agrément, donc 435 000 € (145 agréments X 3 000, soit 435 000 €). Notification provisoire de la CAF en début d'année : 296 000 €. Ça veut dire 135 000 € encore une fois dans la rue. À la fin, on ne peut pas tout le temps se retourner contre la collectivité organisatrice, la Ville, pour dire : « vous complétez le déficit ». Je ne suis pas d'accord. Premièrement, il faut résoudre avec la SPL la question de la différence entre les heures facturées et les heures effectuées ou réalisées. Ça, ça doit disparaître pour qu'on soit le plus proche possible. Il peut y avoir une différence de 1 ou 2 % en plus ou en moins, ça on peut le justifier, mais pas au-delà de 107, voire 115 %. Actuellement, les décomptes qu'on a, on est à 110 %.

Aujourd'hui, c'est vérifiable. Avant, ce n'était pas vérifiable. Voilà pour ce qu'il en est. Donc, pour éviter qu'il n'y ait une cessation de paiement de la SPL AJEF, nous mettons en place le compte courant. Si les choses s'améliorent, on récupère le compte courant à la fin de la DSP. Les 100 000 € reviennent de nouveau

à la Ville. C'est tout simplement un prêt. On fait un prêt à la SPL AJEF. Si les choses s'améliorent, l'augmentation de la subvention qu'on verse de 166 000 € à 205 000 €, soit 39 000 € par an, s'ils ne sont pas utilisés, ils nous reviennent à la fin de la DSP quand on fera le décompte définitif. Mais aujourd'hui, c'est vrai que la situation est extrêmement délicate. »

Monsieur Guillaume NOTH :
« Merci Monsieur le Maire. Également, merci à Cathy de rappeler que l'objectif de la majorité de ce conseil municipal est de soutenir les familles et les assistantes maternelles. Permettez-moi de mener deux réflexions concernant l'avenant n° 2 à la concession de service public pour la gestion et l'exploitation de la Maison de l'Enfant :

- *D'une part, concernant la participation financière de la Ville, pour un montant maximum de 205 000 € pour les exercices de 2025, de 2026, de 2027 et de 2028, jusqu'à la fin de la DSP, il me semble essentiel d'apporter une précision quant au montant de la participation financière de la très grande crèche familiale. En effet, rien n'est précisé dans la convention concernant l'engagement de la structure à limiter l'écart entre les heures facturées et les heures réalisées. C'est ce que vous venez de dire Monsieur le Maire, alors même que cet écart, lorsqu'il est supérieur à 107 %, engendre mécaniquement, et c'est ce qu'on a remarqué, c'est ce qu'on subit, une baisse de la participation de la CAF. Aussi, il me semble primordial de sortir de cette logique des heures facturées qui est l'une des sources des difficultés persistantes, et pour les exercices à venir de la SPL. Pour cela, ne pourrions-nous pas sauvegarder le taux de garde de 2024, qui était à 1,39 € pour préserver nos AMAT (assistantes maternelles), tout en précisant dans la convention que nous nous basons sur les heures de garde réalisées et non pas sur les heures facturées ?*

- *D'autre part, je voulais vous rappeler Monsieur le Maire, que la Ville de Bischwiller est compétente dans le cadre du service public de la petite enfance pour les enfants de 0 à 3 ans. Aussi, la structure qui accueille aujourd'hui des enfants de 3 à 6 ans nous demande d'introduire une différenciation de ce qui relève du service public de la petite enfance et ce qui relève du périscolaire, périscolaire - je le rappelle - qui est une compétence communautaire de la CAH. En quelque sorte, en prenant en charge des enfants relevant du périscolaire, nous rendons un service à la CAH, car il y a une petite carence en la matière, mais je sais que le Président STURNI et la CAH y travaillent avec des projets qui sont en construction. Comprenant que cela relève notamment du moyen terme, il me semble opportun de prévoir avec la CAH un programme de convergence. »*

Madame GRUNDER-RUBERT :
« Je rejoins mon collègue là-dessus, parce que je pense que le problème est vraiment structurel. Donc, si effectivement on ne met pas le holà à cette « surfacturation », on va se retrouver avec un problème redondant et je pense que d'un côté, il faudrait peut-être revaloriser le statut des salariés pour rendre le métier attractif et d'un autre côté, peut-être augmenter la contribution des parents pour parvenir à un équilibre, hormis effectivement de facturer les heures réelles faites.

Je me permets encore juste des remarques parce que ces conventions vont être signées et qu'il y a quelques erreurs. Sur l'avenant n° 2, il s'agit bien du conseil municipal du 30 juin 2025 et non pas 2024 et la suite est un véritable gloubi-boulga en termes de lecture. Je vous laisse vérifier. Si vous prenez l'avenant n° 2, le premier paragraphe entre « d'une part » et « d'autre part », si vous le relisez, c'est un véritable gloubi-boulga et c'est quand même pour moi un document officiel signé par la commune pour que là-aussi il y ait clarification dans le premier paragraphe.
J'avais également vu une erreur dans la convention d'apport en compte d'associé, où c'est la Ville de Bischwiller et non pas Biscwiller. »

Monsieur le Maire :
« OK, très bien. On va voir ça, je vais d'ailleurs faire une proposition au conseil dans un instant.
Ceci étant, je suis tout à fait d'accord avec vous, c'est la position que j'ai soutenue lors de l'assemblée générale de la SPL AJEF. On facture au réel, au réalisé. Je ne veux plus des écarts entre ce qui est facturé et ce qui est réalisé, et je veux qu'on augmente à due-concurrence le taux, le salaire horaire des assistantes maternelles de manière à ce qu'elles n'aient pas de perte de revenus. Il n'empêche que lors de cette assemblée générale, on m'a opposé des problèmes de droit du travail éventuels. Ils vont demander au juriste de travailler là-dessus, c'est-à-dire que si on le fait au réel, c'est la présence de l'enfant qui compte chez l'assistante maternelle. C'est-à-dire qu'il n'y a rien en aval, rien en amont. Or, il peut y avoir des temps de

préparation de repas, il peut y avoir des temps de déplacement pour aller chercher l'enfant (ça ne nous concerne pas directement, c'est du ressort de la SPL). Ça peut donner lieu à certaines interprétations dans le cadre du droit du travail. Il a été décidé par la SPL de mettre en place une commission qui sera d'ailleurs présidée par Cathy KIENTZ au niveau de la SPL AJEF pour voir comment on peut réduire l'ensemble de ce que j'appelle des dysfonctionnements clairs de la SPL. Ces dysfonctionnements doivent être réduits.

Par ailleurs, j'ai eu un entretien avec le président STURNI parce qu'il y a deux communes qui sont dans ce cas-là : Bischwiller et Haguenau, qui ont en charge sur le budget communal un service qui est un service de périscolaire, comme l'a bien signalé Monsieur NOTH et qui relève de la Communauté d'Agglomération. Évidemment, on ne peut pas le faire du jour au lendemain. Là aussi, il faut qu'il y ait une réflexion approfondie, avec un groupe de travail qui va réfléchir comment on va avoir la convergence, l'égalité que j'ai soulignée lors du conseil communautaire qui portait sur le budget. Ce qu'on attend, c'est qu'il y ait une égalité de traitement des communes. Il y a des communes où on a des taux de couverture de près de 100 % et à Bischwiller on a un taux de couverture de l'ordre de 30 %. Donc il y a un problème. Il faut qu'il y ait convergence. On ne le fera pas en un an. Peut-être qu'il faut se donner un délai de 4-5 ans pour que progressivement on réduise la contribution des communes. Comme l'a dit Monsieur NOTH, c'est une forme de service que la Ville rend à la Communauté d'Agglomération. Il faut réduire ces transferts de manière à ce que tout ce qui concerne le périscolaire soit pris en charge par la Communauté d'Agglomération. Mais comme dit, ce ne sont pas des choses qu'on fait du jour au lendemain. Ce sont des choses qui doivent être réfléchies. Ce sont des choses qui doivent être débattues. Ce sont des choses qui doivent être négociées. Et c'est le conseil communautaire qui aura le dernier mot sur cette question-là. Mais le travail doit être engagé. Évidemment, la SPL se fonde sur la convention qui a été signée par la Ville de Bischwiller et la SPL où effectivement on prend en charge les 0 – 6 ans. Il n'empêche que le SPPE (service public de la petite enfance) est une loi qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2025 qui affecte la petite enfance aux communes de manière extrêmement claire, le périscolaire étant de la compétence intercommunale, puisque la compétence a été prise et votée. Après, il faut l'assumer. Ce sont des choses qui sont difficiles et c'est beaucoup d'argent pour la Communauté d'Agglomération. Et si c'est beaucoup d'argent, c'est aussi nos impôts. Il faut le savoir. »

Madame GRUNDER-RUBERT :
« C'est pour ça que je suggérais d'augmenter le tarif payé par les parents. »

Monsieur le Maire :
« Pour le moment, la solution de facilité, c'était, pour la SPL, de dire que c'est à la Ville de payer, parce que toutes les autres structures sont équilibrées, que ce soit la petite crèche de Bischwiller, que ce soit la crèche de Brumath, toutes les crèches ont leur équilibre. Là où il y a le déficit, c'est sur le service d'accueil familial (SAF) parce qu'il y eu des annonces faites par la CAF qui ne se sont pas vérifiées. »

Madame GRUNDER-RUBERT :
« A fortiori ça se vérifie. Et pourquoi est-ce que l'audit n'a pas été fait en amont de la présentation des points pour qu'on voit effectivement clair dans les comptes de la SPL ? Là on fait les choses à l'envers. »

Monsieur le Maire :
« De toute façon, on demande l'audit. Je ne trahis pas de secret. À un moment donné, à l'AG, j'étais d'accord avec les représentants comptables et les commissaires aux comptes, ils voulaient que l'audit soit réalisé par la CNAF. J'ai dit non, il faut que l'audit soit totalement indépendant et neutre. Je veux un audit extérieur. Voilà où nous en sommes.

Je ne voudrais pas mettre aux voix l'avenant tel qu'il est présenté ici. Ce que je propose, c'est qu'on créé rapidement une commission, qu'on fasse une interruption de séance de 10-15 minutes, qu'on reprenne les éléments très pertinents que Monsieur NOTH a présentés, que Cathy a présentés, qu'on les rédige et qu'on présente l'avenant tel que nous voulons qu'il soit rédigé et qu'il soit exécuté. On peut aussi mettre dans la délibération, la considération comme quoi nous voulons un groupe de travail présidé par Cathy KIENTZ pour trouver les voix de l'équilibre et qu'il y ait un travail qui soit engagé au niveau de la Communauté d'Agglomération pour la convergence de la prise en charge des périscolaires. Est-ce qu'on peut agir comme ça ? Le premier point, on le votera après, sur l'apport en compte courant, c'est pour traverser le gué. Franchement ! Si on ne le fait pas, ça risque d'être la cessation de paiement de la SPL.

Madame GRUNDER-RUBERT :
« Les crèches privées sont aussi obligées elles aussi d'arriver à l'équilibre. »

Monsieur le Maire :
« Oui mais elles sont en mode PAJE (prestation d'accueil du jeune enfant). C'est différent. Nous avons d'ailleurs aujourd'hui des demandes d'installation de crèches privées complémentaires à Bischwiller. »

Madame Cathy KIENTZ :
« Juste pour donner un élément d'information, Madame GRUNDER-RUBERT, on ne peut pas augmenter la participation des parents parce que la très grande crèche est en mode PSU (prestation de service unique), fixé par la CAF. Il n'y aucune possibilité d'augmenter le tarif des parents. »

Monsieur le Maire :
« Surtout pour les ménages les plus précaires, c'est surtout le cas de Bischwiller, c'est pour cela qu'on a le bonus territorial renforcé. D'un côté, on nous dit que nous ne pouvons pas facturer, et d'un autre côté, on nous dit on vous verse mais on ne nous verse pas. »

Madame GRUNDER-RUBERT :
« Oui mais on peut comprendre les interrogations de la CAF si sur plusieurs exercices on avait ce décalage. »

Monsieur le Maire :
« Je propose d'arrêter le débat du conseil ici. Il y a certaines familles qui sont inférieures à 1 € par heure de participation. Bon, je propose qu'il y ait 4 ou 5 personnes qui fassent partie de la commission. Qui est volontaire ? OK, Madame KIENTZ, Monsieur NOTH, Madame MOERCKEL, Madame RECOLIN, Monsieur ANZIANO. Je propose que Madame TRES et Madame REYMANN nous accompagnent pour rédiger. On se donne à peu près un quart d'heure et on proposera la rédaction de l'avenant et des considérations que nous voulons voir mises en œuvre dans la gestion de la DSP. Donc, interruption de séance pour un quart d'heure. On vous fera sonner la cloche quand on entrera de nouveau en séance ! »

Interruption de séance.

Madame KIENTZ :
« Après échange, je vais vous présenter la proposition d'avenant amendé. A compter de l'exercice 2025, le montant de la participation financière pour la très grande crèche familiale sera de 1,39 € par heure de garde avec la formule : 1,39 X nombre d'heures réalisées avec un minima de 205 000 € par an, et ces modalités s'appliqueront jusqu'à l'exercice 2028. Ces modalités s'accompagnent, comme déjà évoqué tout à l'heure :

- *D'un audit externe et indépendant concernant les aspects structurels, organisationnels et financiers de la SPL AJEF. On a un petit peu précisé cet item-là,*
- *D'un groupe de travail pour la détermination d'un mode de financement pérenne pour un service de qualité avec une priorité sur les 0 à 3 ans dans le cadre du schéma public de la petite enfance communal,*
- *Et d'un deuxième groupe de travail avec la CAH vers des modalités de convergence pour les enfants de 3 à 6 ans dans le cadre de la compétence périscolaire. Ces deux points ont été rajoutés. »*

Madame GRUNDER-RUBERT :
« Je déplore un peu qu'on parte sur le principe d'une commission qui est réexamine la situation. Je le conçois mais j'ai un peu de mal à me dire qu'on ne se pose pas assez pour rédiger ça posément, pour bien réfléchir à la situation, et pour moi, il faudrait peut-être attendre l'audit. Donc, pour moi, tout ça paraît un peu précipité, rédigé sur un coin de table. Voilà pourquoi je vais m'abstenir, parce que pour moi, on a le temps de se poser, on a le droit à la réflexion. »

Monsieur le Maire :
« Non, permettez-moi de vous dire que justement nous n'avons pas le temps de nous poser, sachant que l'emprunt auprès d'une banque arrive à échéance en juin. Il faut déjà qu'on verse les 100 000 € et qu'on trouve une solution pour stabiliser la situation financière de la SPL. De toute façon, en juillet, ils doivent revoir les demandes qui sont faites à la CAF. La première notification était une notification provisoire et normalement, elle doit être fixée au mois de juillet. Il doit y avoir une négociation entre la SPL et la CAF. Aujourd'hui, nous n'avons pas le temps de reporter à une prochaine réunion du conseil municipal, c'est-à-

dire septembre ou octobre, l'année sera écoulée. Ils seront dans une situation de cessation de paiement. »

Madame GRUNDER-RUBERT :
« Il n'empêche que l'emprunt, on savait quand même qu'il était pris sur douze mois. Pourquoi aujourd'hui est-on acculé et obligé – on a le couteau sous la gorge – de dire oui ? »

Monsieur le Maire :
« Je ne suis pas gestionnaire de la SPL.

Madame GRUNDER-RUBERT :
« Un emprunt, on sait quand il commence, on sait quand il se termine. Après, il y a quand même aussi un droit de regard sur la gestion des deniers public. Pourquoi est-ce qu'aujourd'hui on est au pied du mur pour voter ? »

Monsieur le Maire :
« Tout était bon en décembre. En janvier, on me dit que c'est catastrophique ! C'est ça ! Le problème, il est là ! »

Madame GRUNDER-RUBERT :
« Je comprends bien, mais il y a un problème de gestion. »

Monsieur le Maire :
« Vous voulez prendre le risque d'avoir tous les enfants dans la rue et les AMATS (assistantes maternelles) ? Pour le moment, on essaie de trouver une solution qui permet d'arrêter l'hémorragie et de maintenir le service. Je vous l'ai dit, en décembre, tout était bon. Je peux vous sortir le compte d'exploitation prévisionnel. Je l'ai sur mon bureau. Tout était bon ! Et puis, tout d'un coup, ce n'était plus bon ! On se base, lorsqu'on fait des travaux comme ça, sur les chiffres qu'on nous donne et qui sont certifiés par un expert-comptable et par un commissaire aux comptes. Je ne peux pas faire plus. Les instances de contrôle ont fonctionné.

Madame GRUNDER-RUBERT :
« La preuve que non ! »

Monsieur le Maire :
« Si. Il y a eu deux phénomènes extérieurs d'un financeur extérieur : le redressement 2021-2023 de la CAF et la diminution du bonus territorial. Les exercices 2021 et 2023 n'étaient pas déficitaires. Ils sont devenus déficitaires dès lors que la CAF a refusé de payer sur 2024 le montant de la subvention en disant : « je retiens ce que j'ai calculé comme arriéré.
OK, je vous propose d'adopter cette résolution telle que présentée par Madame KIENTZ, qui sera annexée au PV et transmise à la SPL AJEF. »

DEL2025-049 - DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION DE LA MAISON DE L'ENFANT : avenant n° 2

Rapporteur : Madame Cathy KIENTZ, Adjointe

Le contrat de concession de service public a été signé entre les communes d'Oberhoffen-sur-Moder et de Bischwiller et la Société publique locale Accueil du Jeune Enfant et de la Famille (SPL AJEF) en date du 1er janvier 2024. Ce contrat porte sur une durée de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

Depuis la signature du contrat, la SPL AJEF a dû faire face à plusieurs événements qui modifient les conditions d'exploitation :

- Un contrôle de la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin (CAF) de la très grande crèche familiale « Du Cocon au Papillon », qui a porté sur les conditions d'enregistrement des heures de présence des enfants chez les assistantes maternelles. Ce contrôle a donné lieu à un redressement pour deux années. Cela a engendré deux exercices lourdement déficitaires. La SPL AJEF a contesté cette décision devant la justice ;

- Un écart plus important depuis la rentrée de septembre entre le nombre d'heures effectives de présence des enfants chez les assistantes maternelles et les contrats signés par les familles qui sont basés sur un forfait d'heures. Cet écart, s'il dépasse les 107 %, engendre mécaniquement une baisse de la participation de la CAF.
  Il faut noter que la baisse du nombre d'assistantes maternelles en poste ne facilite pas le remplacement des absences et la prise en charge des enfants. Cette situation s'est encore aggravée sur l'exercice 2025.
- Le bonus territorial versé par la CAF, du fait de la politique de la Ville mise en place par la Ville de Bischwiller pour répondre aux besoins des habitants, qui devait permettre une amélioration financière de la structure été réduit de 136 000€ et plafonné à 298 630€ contre les 435 000e prévisionnels.

Afin de permettre une continuité du service, la Ville propose de modifier comme suit l'article 1 :

À compter de l'exercice 2025, le montant de la participation financière pour la très grande crèche sera de 1,39 € / heure de garde avec la formule : 1.39 € X nombre d'heures réalisées avec un minima de 205 000 € par an. Ces modalités s'appliquent jusqu'à l'exercice 2028.

Ces modalités s'accompagnent :
- ✓ D'un audit externe et indépendant concernant les aspects structurels, organisationnels et financiers de la SPL AJEF,
- ✓ D'un groupe de travail pour la détermination d'un mode de financement pérenne pour un service de qualité, avec une priorité sur les 0-3 ans dans le cadre du SPPE communal,
- ✓ D'un deuxième groupe de travail avec la CAH vers des modalités de convergence pour les enfants de 3-6 ans dans la cadre de la compétence périscolaire.

Les dispositions du contrat de concession pour la petite crèche « Les P'tits Dauphins » ne changent pas.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU le contrat de concession signé le 1er janvier 2024,

VU l'avenant n°1 approuvé par le conseil municipal le 16 décembre 2024

APRÈS en avoir délibéré,

VOTE		VOIX
Pour	26	
Contre	0	
Abstention	1	**Mme Michèle GRUNDER-RUBERT.**
Ne participe pas part au vote	0	

- APPROUVER l'avenant n° 2 au contrat de concession pour la gestion de la Maison de l'Enfant du 1er janvier 2024, joint à la présente délibération ;

- AUTORISER le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant au contrat avec la commune de Bischwiller et la SPL AJEF ;

- METTRE A DISPOSITION les crédits nécessaires à l'application de la présente délibération.

DEL2025-050 - ESPACE CHARRONS-PHARMACIENS : bail emphytéotique avec Alsace Habitat

Rapporteur : Monsieur Patrick MERTZ, Adjoint

L'espace Charrons - Pharmaciens est un ensemble immobilier appartenant à la Ville, composé de trois bâtiments mitoyens au 2 rue des Charrons (section 15, parcelle 248) et 3 rue des Pharmaciens (section 15, parcelle 249). Situé au centre-ville, cet ensemble immobilier fait partie du quartier prioritaire de la politique de la ville. Par délibération du 6 mai 2019, le conseil municipal a validé la transformation de cet ensemble immobilier en locaux d'activités culturelles et associatives au rez-de-chaussée et de logements à l'étage.

Les principaux objectifs de ce projet :
- Valoriser le patrimoine existant en faisant une réhabilitation exemplaire entre tradition et modernité (mise aux normes PMR et environnementales) au cœur du centre-ville,
- Promouvoir un véritable lieu d'exposition à Bischwiller attirant des artistes et un public au-delà du territoire,
- Créer un programme mixte et collaboratif entre différentes associations (ASTU, CASF etc.) et le Conseil Citoyen,
- Mettre en place des logements sociaux qualitatifs en réponse aux besoins du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

La maîtrise d'ouvrage est portée par la Ville pour les locaux du rez-de-chaussée. La maîtrise d'ouvrage des étages de ces bâtiments a été confiée à Alsace Habitat afin d'y créer une offre de 5 logements locatifs aidés en duplex.

Afin de pouvoir mener une opération d'ensemble cohérente, le conseil municipal a désigné Alsace Habitat comme mandataire de l'opération précitée par la délibération du 24 juin 2019.

D'un commun accord entre la Ville de Bischwiller et Alsace Habitat, un bail emphytéotique sera conclu entre la Ville de Bischwiller en tant que bailleur, et Alsace Habitat en tant que locataire-preneur, pour une durée de 60 ans sans tacite reconduction, à compter de la signature du bail. Le montant du loyer annuel a été fixé à 1 euro symbolique.

L'entretien en bon état des biens loués et des constructions qu'il aura édifiées, seront à la charge du preneur.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 30 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré,

VOTE		VOIX
Pour	28	
Contre	0	
Abstention	1	**Mme Michèle GRUNDER-RUBERT.**
Ne participe pas part au vote	0	

- APPROUVER le projet de bail emphytéotique et l'état descriptif de droits de superficie entre la Ville de Bischwiller et Alsace Habitat, tels que joints en annexe,

- AUTORISER le Maire, ou son représentant, à signer le bail emphytéotique et l'état descriptif de droits de superficie entre la Ville de Bischwiller et Alsace Habitat.

DISCUSSION

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT souhaite savoir comment la durée du bail a été fixée et quel est le montant investi par Alsace Habitat. Elle suggère de prévoir dans ce bâtiment un logement d'urgence pour faire face aux situations de sinistre pour permettre d'héberger temporairement des familles en difficulté, comme c'était le cas récemment rue des Menuisiers.

Monsieur le Maire répond que la durée du bail est de 60 ans. C'est la durée habituelle d'amortissement des logements sociaux. Pour connaître le montant investi par Alsace Habitat, il faut multiplier le montant du mètre carré, qui est plafonné à 2 200 €, par les surfaces des logements. La Ville a investi pour tous les autres locaux (communs, associatifs, Vitrine des Arts). Les logements étant conventionnés, c'est Alsace Habitat qui perçoit les loyers.

Madame GRUNDER-RUBERT indique qu'elle s'abstiendra de voter ce point, conformément à sa position sur ce dossier.

Monsieur le Maire estime que c'est une belle réhabilitation. Les colombages ont été conservés et un bâtiment moderne a été ajouté.

Madame GRUNDER-RUBERT déplore la présence d'un chien assis en zinc.

Monsieur le Maire précise que cela a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France.

DEL2025-051 - TRAVAUX DE CLOTURE DU PARKING SAINT AUGUSTIN : convention de travaux pour des tiers

Rapporteur : Monsieur Gabriel BEYROUTHY, Adjoint

Suite aux travaux d'aménagement extérieur du parking Saint Augustin, il est nécessaire de reprendre les clôtures.

Ces clôtures relèvent du régime de la mitoyenneté entre la Ville de Bischwiller et les propriétaires résidant 15 rue du Maréchal Foch.

Il est proposé au conseil municipal de mettre en place une convention pour déléguer la maîtrise d'ouvrage à la Ville et définir les conditions opérationnelles, juridiques et tarifaires de ces travaux.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- APPROUVER la convention de travaux pour des tiers, telle que jointe en annexe,
- AUTORISER le Maire, ou son représentant, à la signer, ainsi que tout document concourant à l'exécution de la présente délibération.

DISCUSSION

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT demande si le montant de la part des propriétaires (1 134 €) comprend le matériel uniquement ou également la main d'œuvre.

Monsieur le Maire répond que les propriétaires ne paient pas la main d'œuvre. Un accord a été trouvé avec

l'entreprise de travaux publics WRTP pour refaire le soubassement qui a été détérioré lors des travaux du parking. C'est pris en charge entre la Ville et l'entreprise. Les propriétaires ne paient que la moitié de la clôture.

DEL2025-052 - GESTION, ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION : convention avec la Collectivité européenne d'Alsace relative aux aménagements paysagers sur le giratoire RD 29 / 37 / 337

Rapporteur : Monsieur Gabriel BEYROUTHY, Adjoint

La Collectivité européenne d'Alsace (CeA) est compétente en matière de gestion de la voirie départementale hors agglomération.

Dans le cadre d'un projet d'embellissement des 5 giratoires sur la RD 29 entre Kaltenhouse et Rohrwiller, il a été décidé que la CeA réalise un aménagement paysager de ces ronds-points et confie ensuite l'entretien courant des espaces verts aux communes, à l'issue de la première année de parachèvement. Sur les 5 giratoires concernés, Bischwiller se voit confier l'entretien du giratoire RD 29 / 37 / 337 (près de la Fondation protestante Le Sonnenhof).

Il est nécessaire de définir, dans une convention, les engagements de la CeA et de la Ville liées à la gestion, l'entretien et la surveillance du domaine public routier départemental hors agglomération.

Les modalités pratiques sont indiquées dans la convention ci-jointe qu'il vous est proposé d'approuver.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- APPROUVER la convention relative à la gestion, l'entretien et la surveillance du domaine public routier départemental hors agglomération avec la Collectivité européenne d'Alsace, telle que jointe en annexe,

- AUTORISER le Maire, ou son représentant, à la signer et à signer tout document y relatif.

DEL2025-053 - MODIFICATION DU REGLEMENT DES TITRES RESTAURANT

Rapporteur : Madame Michèle MULLER, Adjointe

La participation employeur aux titres restaurant a été instaurée le 1er septembre 1994 dans notre collectivité. La dernière revalorisation des titres a été accordée lors de la séance du conseil municipal du 25 janvier 2016. La valeur faciale d'un titre avait été portée à 7 € au 1er janvier 2007 avec un nombre de titre attribués mensuellement et modulé en fonction du temps de travail des agents (*12 titres pour un temps plein de 100 % à partir de 2016*).

148 agents Ville et CCAS bénéficient actuellement de ces titres.

Après l'avis unanime du Comité Social Territorial qui s'est réuni le 5 mai 2025, il est proposé d'augmenter le pouvoir d'achat des agents en modifiant la valeur des titres (de 7 € à 6 €) ainsi que les modulations (de 12 titres à 15 titres pour un temps plein 100 %).

La participation de l'employeur est maintenue à 50 %.

Bénéficiaires :

- Stagiaire et titulaires, dès leur arrivée (régulation le 2ème mois si arrivée en cours de mois).
- Contrats aidés et apprentis, à partir du 2ème mois.
- Contrats CDD et saisonniers MNS, à partir du 2ème mois.

Exclusions :

- Vacataires musée et assimilés, stagiaires saisonniers d'été et les agents en dessous d'un temps de travail de 50 %.

Modulation :
6 tranches selon quotité de travail :

- 100 % - 15 titres – valeur 90 €
- 90 % - 13 titres – valeur 78 €
- 80 % - 12 titres – valeur 72 €
- 70 % - 10 titres – valeur 60 €
- 60 % - 9 titres – valeur 54 €
- 50 % - 8 titres – valeur 48 €.

- Règle d'arrondi : à la tranche la plus proche.
- Temps partiel thérapeutique : appliquer la tranche correspondant à la quotité réellement travaillée.

Absence et impact sur les titres :
Les absences pour maladie sont comptabilisées sur le mois en cours, mais peuvent être reportées sur le mois suivant selon la date de clôture des paies.

- 1 à 5 jours : aucun retrait
- 6 jours : - 6 €
- 7 jours : - 12 €
- 8 jours : - 18 €
- 9 jours : - 24 €
- 10 jours : - 30 €
- 11 jours : - 36 €
- 12 jours : - 42 €
- 13 jours : - 48 €
- 14 jours : - 54 €
- 15 jours : - 60 €
- 16 jours : - 66 €
- 17 jours : - 72 €
- 18 jours : - 78 €
- 19 jours : - 84 €
- 20 jours : - 90 €.

Cas de suppression :

- Congés longue maladie et congé de longue durée
- Demi-traitement en maladie ordinaire
- Accident de service > 60 jours
- Congé parental.

Cas de maintien :

- Congés annuels
- Congé maternité : maintien durant les deux premiers mois.
- Formations, stages, déplacements.

Entrée en vigueur :

- 1er juin 2025.

Le surcoût théorique pour la collectivité et le CCAS sera de l'ordre de 4 878 € en année pleine, mais ce montant sera très fortement réduit en fonction de la modulation appliquée du nombre d'absence pour arrêt maladie, appliqué différemment jusqu'à présent (*suppression d'un seul carnet de 84 € si cumul supérieur à 60 jours).*

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

VU l'avis favorable du comité social et territorial du 5 mai 2025,

APRÈS en avoir délibéré,

VOTE		VOIX
Pour	28	
Contre	0	
Abstention	1	**Mme Michèle GRUNDER-RUBERT.**
Ne participe pas part au vote	0	

- DONNER SON ACCORD pour modifier le règlement des titres restaurant comme exposé ci-dessus,
- AGREER les modalités d'attribution telles que décrites ci-dessus,
- CHARGER le Maire, ou son représentant, de toutes les formalités y afférentes.

DEL2025-054 - ETAT DES EFFECTIFS

Rapporteur : Madame Michèle MULLER, Adjointe

Afin d'actualiser l'état des effectifs et de permettre une progression de carrière aux agents territoriaux suite aux avancements de grade et de promotion interne, il est proposé de créer les postes suivants à l'état des effectifs :

- 1 poste d'attaché hors classe titulaire
- 1 poste de chef de service de Police Municipale de 1ère classe titulaire
- 1 poste d'adjoint au patrimoine principal de 2ème classe titulaire.

Date d'effet : 1er septembre 2025.

L'état des effectifs est actualisé en conséquence.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré,

VOTE		VOIX
Pour	28	
Contre	0	
Abstention	1	**Mme Michèle GRUNDER-RUBERT.**
Ne participe pas part au vote	0	

- DECIDER les créations ci-dessus évoquées.

- CHARGER le Maire de toutes les formalités y afférentes.

DEL2025-055 - FONDS D'INSERTION DES PERSONNES HANDICAPEES DANS LA FONCTION PUBLIQUE

Rapporteur : Madame Michèle MULLER, Adjointe

L'article 36 de la loi 2005-102 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées institue à compter du 1er janvier 2006 un Fonds pour l'Insertion des Personnes Handicapées dans la Fonction Publique (FIPHFP).

Ce fonds a pour objet de favoriser l'insertion professionnelle des personnes handicapées au sein des 3 fonctions publiques. La loi fait obligation aux employeurs publics, occupant au moins 20 salariés (en équivalent temps plein), d'employer au moins 6% de travailleurs handicapés. Si ce taux n'est pas atteint, ils devront verser au FIPHFP une contribution annuelle proportionnelle à l'écart constaté, comme cela se pratique déjà dans le secteur privé.

Les crédits serviront notamment à l'aménagement des postes de travail, l'accompagnement et la sensibilisation des employeurs, des actions de formation, etc.
Enfin, la loi demande une information du comité sociale territorial, ainsi qu'une délibération du Conseil Municipal sur ce point.

Pour notre collectivité, les données sont les suivantes :
- effectif physique total au 01.01 de l'année N - 1 = 150 agents
- effectifs équivalent temps plein : 141,87
- obligation d'emploi : 150 × 6% = 9
- nombre de bénéficiaires de l'obligation d'emploi = 13
- montant des dépenses réalisées auprès d'organismes d'aide par le travail = 1.740,90€

Le nombre de bénéficiaires étant de 13, et l'obligation d'emploi de 9, la contribution due au titre de l'année 2024 est nulle, comme depuis 2009.

Ce même bilan a été présenté en comité social territorial du 5 mai 2025.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré,

- PRENDRE ACTE de cette contribution.

DEL2025-056 - DOTATION DE SOLIDARITE URBAINE ET DE COHESION SOCIALE : bilan 2024

Rapporteur : Madame Cathy KIENTZ, Adjointe

L'article L 1111-2 du Code général des collectivités territoriales stipule : « Chaque année, dans les communes ayant conclu avec l'Etat un contrat d'objectifs et de moyens relevant de la politique de la ville ou ayant bénéficié de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale, au cours de l'exercice précédent, il est présenté, avant la fin du deuxième trimestre qui suit la clôture de cet exercice, un rapport aux assemblées délibérantes des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale compétents sur les actions menées en matière de développement social urbain. Ce rapport retrace l'évolution des indicateurs relatifs aux inégalités, les actions entreprises sur les territoires concernés et les moyens qui y sont affectés. »

Le montant perçu au titre de la Dotation de Solidarité Urbaine (D.S.U.) s'est élevé en 2024 à 1 884 256 €.

L'article L 2334-15 du CGCT précise que « cette dotation a pour objet de contribuer à l'amélioration des conditions de vie dans les communes urbaines confrontées à une insuffisance de leurs ressources et supportant des charges élevées ». Son calcul est basé sur le potentiel financier, le nombre de logements sociaux, le nombre de bénéficiaires d'aides au logement et le revenu moyen par habitant.

Les données financières pour Bischwiller concernant la D.S.U. 2024 sont les suivantes :

- Potentiel financier par habitant de la commune de 1 111 € alors que la moyenne pour les communes de plus de 10 000 habitants est de 1 459 €,
- Le revenu par habitant est de 12 776 €, en dessous de 28 % à la moyenne des communes de la même strate,
- Bischwiller est classée au 259ème rang des villes éligibles sur 706 (ordre décroissant) et bénéficie d'une dotation de progression de la D.S.U.

La dotation de solidarité urbaine doit servir au financement de charges spécifiques au vu de la situation de la Ville. Les dépenses prises en compte pour l'affectation de la DSU peuvent être réparties en plusieurs grandes catégories :

1. des subventions d'investissement pour les associations,
2. les investissements réalisés par la Ville au profit du service public, de l'entretien et de l'attractivité de la cité,
3. des subventions de fonctionnement aux associations qui concourent au rayonnement et au lien social entre les habitants,
4. les actions du CCAS.

Le tableau ci-dessous récapitule les dépenses engagées et la partie de la recette D.S.U. qui a été affectée à leur financement.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré,

- PRENDRE ACTE de l'affectation pour l'exercice 2024 de la Dotation de Solidarité Urbaine et de Cohésion Sociale aux dépenses de la Ville.

Imputations	Libellés	Mandaté en 2024	Affectation
21312 - 211	Travaux Ecole Centre	3 000,00 €	3 000,00 €
21312 - 211	Travaux Ecole Chérifi	8 825,69 €	8 825,69 €
21312 - 211	Travaux Ecole Hasensprung	3 060,00 €	3 060,00 €
21313 - 211	Travaux Ecole Luhberg	2 460,00 €	2 460,00 €
21312 - 211	Travaux Ecole Rebgarten	9 018,00 €	9 018,00 €
21312 - 212	Travaux Ecole Primaire Foch	16 296,00 €	16 296,00 €
21313 - 212	Travaux Ecole Primaire Menuisiers	5 640,00 €	5 640,00 €
21314 - 212	Travaux Ecole Primaire Menuisiers Gymnase	2 040,00 €	2 040,00 €
21315 - 212	Travaux Ecole Primaire Erlenberg	8 620,91 €	8 620,91 €
21316 - 212	Travaux Ecole Primaire Fileurs	2 652,00 €	2 652,00 €
2313 - 316	Travaux Foyer Saint Léon	1 197 087,06 €	113 620,04 €
2314 - 325	Travaux Espace Adrien ZELLER	34 351,86 €	34 351,86 €
2313 - 518	Travaux Batiment angle Rues des Charrons et Pharmaciens	96 885,11 €	96 885,11 €
65736212 - 420	C.C.A.S. - Subvention de Fonctionnement	297 300,00 €	297 300,00 €
65736212 - 428	C.C.A.S. - Subvention de Fonctionnement au transport solidaire	41 000,00 €	41 000,00 €
65748 - 311	Orchestre à l'Ecole Subvention de Fonctionnement	29 000,00 €	29 000,00 €
65748 - 311	Ecole Municipale des Arts Formation musicale	167 500,00 €	167 500,00 €
65748 - 4213	SISTEMA	48 000,00 €	48 000,00 €
65748 - 317	A.G.M.A.C. - Subvention de Fonctionnement	367 500,00 €	367 500,00 €
65748 - 024	Aides aux associations	72 880,39 €	72 880,39 €
65748 - 4213	C.A.S.F. - Subvention de fonctionnement	225 000,00 €	225 000,00 €
65748 - 4221	Maison de l'Enfant Structure d'accueil et Multi Accueil - SPL ACCUEIL DU JEUNE ENFANT Subvention de Fonctionnement	329 606,00 €	329 606,00 €

Total " DOTATION DE SOLIDARITE URBAINE ET DE COHESION SOCIALE " (Recette 741123) Exercice 2024	1 884 256,00 €

DEL2025-057 - BILAN DE LA POLITIQUE FONCIERE 2024

Rapporteur : Monsieur Patrick MERTZ, Adjoint

L'article L.2241-1 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales dispose que : « le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal. Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune. »

En 2024, la Ville de Bischwiller a conclu 2 acquisitions, 1 cession (1 supplémentaire en 2023), 1 échange et 1 résiliation de bail emphytéotique.

Le détail de ces transactions est récapitulé dans les tableaux ci-après :

ACQUISITIONS ANNEE 2024

Vendeur	Localisation	Montant	Superficie (ares)
DESMAREST Christian BRENNER Anita HEITZ Pascal BRENNER Micheline	20A rue de la Gare	200 000€	14.44
Eglise Néo Apostolique	21A rue de Hanhoffen	300 000€	14.05

CESSION ANNEE 2023

Acquéreur	Localisation	Montant	Superficie (ares)
SOCONEC	37 rue Georges Clemenceau	144 000€	2

CESSION ANNEE 2024

Acquéreur	Localisation	Montant	Superficie (ares)
SFR FIBRE SAS	Tous les ouvrages constituant le RESEAU	73 795€	-

ECHANGE ANNEE 2024

Acquéreur	Localisation	Montant	Superficie (ares)
Fondation Protestante Sonnenhof	10 rue de l'Eglise et Rue du lycée	-	17,28 et 17,33

DIVERS ANNEE 2024

Objet	Localisation
Résiliation bail emphytéotique	CASF 7 rue des Casernes

De plus, comme s'y était engagé le Maire, en annexe à la présente délibération, un état des déclarations d'intention d'aliéner enregistrées du 07 mai 2024 au 14 mai 2025 est joint.

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré,

- PRENDRE ACTE du bilan des transactions immobilières opérées par la Ville de Bischwiller au cours de l'année 2024, ainsi que de la cession réalisée en 2023.

DISCUSSION

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT demande pourquoi la cession de 2023 figure dans le bilan 2024.

Monsieur le Maire répond qu'elle figure dans le bilan 2024 parce que l'acte notarié a été signé en 2024.

DEL2025-058 - MOTION RELATIVE À LA SUPPRESSION ANNONCEE DU GUICHET SNCF DE LA GARE DE BISCHWILLER

Rapporteur : Monsieur Guillaume NOTH, Conseiller Municipal délégué

Considérant l'annonce faite par la Région Grand Est, de la fermeture du guichet SNCF de la gare de Bischwiller à l'automne 2025, au profit d'un transfert de la vente de titres de transport vers une agence postale située à distance,

Considérant que cette décision a été prise sans concertation préalable avec la municipalité, ni information des usagers concernés,

Considérant que le guichet en gare ne se limite pas à une fonction de billetterie, mais constitue un véritable service public de proximité, apportant aux voyageurs une assistance humaine qualifiée : orientation tarifaire, abonnements, organisation de trajets multimodaux, gestion des perturbations,

Considérant que ce retrait intervient alors que de nombreux investissements publics – portés par la Ville de Bischwiller, la Communauté d'agglomération de Haguenau et la Région Grand Est – ont été engagés pour renforcer l'attractivité de la gare (plateforme multimodale, stationnement gratuit, interconnexion avec le réseau RITMO, station d'autopartage, parc à vélos, etc.),

Considérant que la gare de Bischwiller constitue un nœud structurant de mobilité pour l'Alsace du Nord, desservant quotidiennement des milliers d'usagers venus de l'ensemble du territoire,

Considérant enfin que la fermeture du guichet SNCF alimente un sentiment d'abandon dans les villes moyennes et participe de la fracture territoriale que les pouvoirs publics s'emploient pourtant à réduire,

Le Conseil Municipal est appelé à :

VU l'avis favorable de la commission des finances et des travaux du 19 juin 2025,

APRÈS en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- AFFIRMER SON OPPOSITION à la suppression du guichet SNCF de Bischwiller et demande à la Région Grand Est de reconsidérer sa décision, dans le respect du dialogue avec les élus locaux et les usagers.

- SOUHAITER qu'une solution alternative soit recherchée avec l'ensemble des partenaires concernés, permettant le maintien d'un service humain, qualifié et accessible, au sein même de la gare.

- MANDATER le Maire pour transmettre la présente motion à Monsieur le Président de la Région Grand Est, à Monsieur le Vice-Président en charge des mobilités, ainsi qu'à Madame la Présidente de SNCF Voyageurs, et à en assurer le suivi.

DISCUSSION

Madame Michèle GRUNDER-RUBERT s'associe à cette motion et souligne le professionnalisme de la guichetière. Elle demande si la Ville a des propositions à faire pour savoir quel point de vue défendre. Quelle est le positionnement des conseillers régionaux qui siègent à la Communauté d'Agglomération de Haguenau et du député par rapport à cette motion ?

Monsieur le Maire répond que le député a adressé un courrier au Président de la Région Grand Est. Il défend la même position que la Ville de Bischwiller. Le guichet SNCF est effectivement de grande qualité. Monsieur le Maire informe avoir reçu le Directeur départemental de La Poste. Pour l'heure, il a du mal à se projeter.

Madame GRUNDER-RUBERT pose la question de la pérennité du bureau de Poste de Bischwiller, en sachant qu'un bureau a été supprimé à Haguenau.

Monsieur le Maire répond que le bureau de Poste de Bischwiller n'est pas menacé.

Madame GRUNDER-RUBERT ajoute que la question de la qualité du service se pose aussi, les guichetiers ayant déjà tant d'opérations à connaître.

POINTS D'INFORMATION : bilan 2024 du référent « violences sexistes et sexuelles »

Monsieur le Maire annonce que ce point d'information, initialement prévu à l'ordre du jour, est reporté à la prochaine séance, en raison de l'heure tardive.

AGENDA *:*

Prochaines séances :
- *Conseil municipal : lundi 15 septembre à 19 h*
- *Conseil communautaire :*
  - jeudi 3 juillet à 19 h à l'Espace Saint Maurice à Mommenheim
  - jeudi 11 septembre à 19 h l'Espace Robert Kaeufling à Schweighouse-sur-Moder

Manifestations :
- *Dimanche 6 juillet à 14 h 30, Maison des Arts : visite guidée de l'exposition « Les couleurs d'une vie : Charles-Henri HERRMANN et Henri KARCHER » (+ dimanche 3 août)*
- *Dimanche 13 juillet à 21 h : cérémonie commémorative au Monument aux Morts, suivie d'un défilé aux lampions, feu d'artifice à 23 h*
- *Mercredi 16 juillet de 16 h 30 à 20 h, Espace Adrien Zeller : collecte de sang*
- *Samedi 19 juillet à 20 h, place de la Mairie : concert du groupe La French Vapeur, dans le cadre de Bischwiller on Air*

- *Dimanche 20 juillet à 15 h, parc du Château : visite théâtralisée par la troupe des Deux Haches « 1525… une année mouvementée ! » (+ dimanche 10 août)*
- *Mercredi 23 juillet à 18 h 30, place de la Mairie : spectacle pour les familles par la Compagnie Mister Fred « Tea Time »*
- *Samedi 26 juillet à 20 h, place de la Mairie : concert d'Emilie B dans le cadre de Bischwiller on Air*
- *Dimanche 27 juillet à 14 h 30, place de la Mairie : visite guidée « Les sculptures de la biennale » (+ dimanche 31 août)*
- *Mercredi 30 juillet à 18 h 30, place de la Mairie : spectacle circassien « Le rat dit noir »*
- *Samedi 2 août à 20 h, place de la Mairie : concert des Weeper Circus « Un tour de piste » dans le cadre de Bischwiller on Air*
- *Dimanche 17 août à 14 h 30, place de la Mairie : visite guidée du circuit « Sur les traces de Claude Vigée »*
- *Dimanche 24 août rue du Carmel : vide-greniers des pompiers*
- *Vendredi 5 septembre à 19 h à la MAC R. Lieb : réception des champions*
- *Samedi 6 septembre de 13 h 30 à 18 h, Espace Paul Kauss : Vita'Cité et Vita'Santé*
- *Samedi 6 septembre à 18 h 30 au kiosque : concert de jazz et de reprises du groupe Estate dans le cadre de Bischwiller on Air*
- *Dimanche 7 septembre à 14 h 30, place de la Mairie : fête des 10 ans du Sentier des Poètes*
- *Samedi 13 septembre à 19 h 30 à la MAC R. Lieb : 40ème anniversaire de la MAC*
- *Dimanche 14 septembre à partir de 10 h, base nautique : Canoë-Trophy*
- *Lundi 15 septembre de 16 h 30 à 20 h, Espace Adrien Zeller : collecte de sang*
- *Dimanche 24 août à 14 h 30, place de la Mairie : visite guidée sur l'histoire de la ville*

Monsieur le Maire invite l'assistance à se retrouver dans la cour de l'annexe du Lion d'Or autour d'un barbecue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 h 45.

Bischwiller, le 12 août 2025

Jean-Lucien NETZER, Maire

Gilles WEISS, Secrétaire de séance

Annexe au point n° 6

Au-delà des Racines

Forêt Sanctuaire

MARCHÉ PUBLIC DE SERVICE

En application de l'article R.2122-8 du code de la commande publique

Accompagnement de la ville de **BISCHWILLER**
dans la création d'**une Forêt Sanctuaire ®**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Ville de Bischwiller-, sise 1-9 place de la Mairie – 67046 Bischwiller, représentée par son Maire : Jean-Lucien Netzer, prise en vertu des dispositions de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

Ci-après dénommée par les termes « **la Ville** »,

D'une part,

ET

L'association **Au-delà des Racines, sise au 9 Rue de Hattisheim, 67118 GEISPOLSHEIM,** représentée par Madame Denise HEILBRONN, agissant en son nom et pour son compte en vertu de son statut de Présidente de l'association,

Ci-après dénommé(e) par les termes, « **l'Association** »
D'autre part,

IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

PRÉSENTATION DU PRESTATAIRE

Engagée dans une démarche écoresponsable, l'association Au-delà des Racines se mobilise pour la création de forêts sanctuaires, qui préservent les arbres, protègent les écosystèmes des forêts, en proposant un mode de sépulture plus écologique pour le futur.

PREAMBULE :

La Ville de **Bischwiller** souhaite développer dans son cimetière civil un nouveau mode de sépulture plus écologique, en vue de limiter également l'emprise foncière importante des modes classiques d'inhumation (tombes, cavurnes).

Le projet vise à créer un lieu de sépultures d'un nouveau genre dit « forêt sanctuaire », en s'inspirant du modèle allemand. Un espace boisé, respectueux de la biodiversité de l'environnement proche, sera créé par la Ville de **Bischwiller** sur une parcelle qui a une **surface totale de 1800 m² située dans le carré centre à gauche de l'allée centrale, parallèle au carré musulman et au-dessus de la parcelle comprenant le Séquoia et cadastrée parcelle n° 0552**

L'association Au-delà des Racines apportera ses conseils à l'élaboration de ce projet et accompagnera la Ville, de la conception à la réalisation, conformément au devis N° BI25102 et selon les termes décrits à l'article 1 de la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet et durée

La convention est établie pour la période allant du **20/01 /2025 au 01/06/2026.**

Les missions confiées à l'association sont les suivantes :

1/ Accompagnements à la mise en œuvre

Il s'agit pour nous de vous conseiller et vous accompagner dans la réflexion et les réalisations techniques et organisationnelles nécessaires à la création et au fonctionnement de votre forêt sanctuaire.

- Conseils sur les enjeux environnementaux et sociétaux du projet de forêt sanctuaire.

Nous pouvons, sur demande, présenter le modèle de forêt sanctuaire auprès du conseil municipal et des services de la commune sous la forme d'un power point et d'un échange neutre qui apportera des réponses et réduira les inquiétudes soulevées par cette innovation.

- Apport d'un soutien technique sur la réalisation du projet (choix des essences, disposition, aménagement). Mise à disposition des contacts et adresses d'entreprises partenaires sur d'autres forêts sanctuaires.

Nous sommes votre force de proposition sur l'ensemble des prestataires à rassembler et des aménagements nécessaires pour optimiser le site. A l'issue de l'intervention, vous serez à même de pouvoir débuter les travaux. Il va sans dire que le contact avec les services techniques sera régulier.

- Nous mettons à votre disposition les règlements et tarifs mis en place sur d'autres forêts sanctuaires réalisées en partenariat avec Au- delà des Racines en France et nous vous accompagnons pour les adapter à votre commune.

Ainsi, le nombre de jours nécessaires pour cette étape dépendra du contexte et de la complexité du projet

2/ Accompagnement des vivants : Présentation de la Forêt Sanctuaire à la population

- Présentation du projet auprès du grand public (conférences – débats) avec l'appui des services municipaux (service Etat Civil et Citoyenneté, service Communication).

Nos tarifs :

- *Facturation de la journée : 1500 € Net de Charges*
- *Frais de déplacement en sus.*

Article 2 : Conditions financières.

La Ville s'engage à verser à l'Association au terme de la prestation précitée, définie par un devis et acceptée préalablement par la Ville et sur présentation d'une facture, la somme prévue à la signature, Pas d'actualisation ou de revalorisation des tarifs. Toute prestation complémentaire fera l'objet d'un devis qui devra être approuvé par M. Le Maire ou son représentant, même pour des prestations inférieures à 10%

En cas de résiliation de la présente convention par la Ville intervenue au moins trois jours ouvrables avant le début de la prestation, aucune indemnisation ne saurait être réclamée à la Ville.
Ces conditions financières ne s'appliquent pas en cas de résiliation de la présente convention pour manquement aux obligations contractuelles, ni à la suspension d'activité prévue à l'article 3.

Article 3 : Obligations des parties.

1) La ville s'engage à respecter **un accord de confidentialité et de non-divulgation** sur l'ensemble des services, conseils et documents apportés par l'Association.
   D'autre part, La Ville se réserve le droit de suspendre l'activité sans aucune indemnité lorsque les conditions de sécurité ne sont plus réunies et plus généralement si ladite activité génère ou risque de générer une atteinte à la sécurité publique, la sûreté publique, la salubrité publique ou la tranquillité publique conformément aux articles L.2542-3 du Code général des collectivités territoriales.

2) L'Association s'engage auprès de la Ville à lui **accorder l'usage gracieux de la marque Forêt Sanctuaire** (Propriété de l'Association), sans limite de temps.
   D'autre part l'Association s'engage à respecter les obligations résultant de son activité et à faire toutes les déclarations fiscales ainsi que les déclarations et affiliations aux organismes de sécurité sociale.

Article 4 : Assurance

L'Association prendra toutes les dispositions pour assurer les activités et les personnes dont elle a la charge et notamment les dommages mentionnés à l'article 3 de la présente convention.
L'Association devra justifier, sur demande, de ce contrat d'assurance dès la signature de la présente convention par la production d'une attestation d'assurance.

Article 5 : Modification de la convention

La présente convention pourra être modifiée sans que cette modification ne puisse être substantielle et notamment engendrer un surcoût de la prestation de plus de 10%. La convention ne peut être modifiée que par voie d'avenant. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent. Toute prestation complémentaire fera l'objet d'un devis qui devra être approuvé par M. Le Maire ou son représentant, même pour des prestations inférieures à 10%

Article 6 : Résiliation

En cas de force majeure (catastrophes naturelles, incendie, guerre, révolution, épidémie…) conduisant à une impossibilité totale d'exécuter, la présente convention se trouverait résiliée de plein droit et sans indemnité d'aucune sorte, si elle ne conduit pas à l'impossibilité totale d'exécuter, elle sera suspendue.

Chaque partie pourra dénoncer la présente convention avant son terme normal, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas de non-respect par l'autre partie de l'une des clauses ci-dessus énoncées. Un délai de préavis d'un mois sera alors appliqué. Dans ce cas de figure, l'Association établira un décompte général définitif sur la base des prestations effectuées, à faire signer par les 2 parties.

La convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité aucune, en cas de dissolution de l'Association.
La Ville pourra également résilier la présente convention pour motif d'intérêt général. Dans ce cas, l'association a droit à une indemnité de résiliation, obtenue en appliquant au montant initial hors taxes du marché, diminué du montant hors taxes non révisé des prestations admises, un pourcentage fixé à 5 %.

De plus, l'association a le droit à être indemnisée de la part des frais et investissements, éventuellement engagés pour le marché et strictement nécessaires à son exécution, qui n'aurait pas été prise en compte dans le montant des prestations payées. Dans ce cas, il lui incombe d'apporter toutes les justifications nécessaires à la fixation de cette partie de l'indemnité dans un délai de quinze jours après la notification de la résiliation du marché.
Ces indemnités sont portées au décompte de résiliation, sans que le titulaire ait à présenter une demande particulière à ce titre.

Article 7 : Litiges

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement, avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.
Après épuisement des voies amiables, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant le Tribunal Administratif de Strasbourg.

Pour le prestataire :	**Pour la Ville de ----------**
A Geispolsheim, le 20/01/2025	**A ----------, le ---------- 2025**
Denise HEILBRONN,	
Présidente de l'association	
	Le Maire

Au-delà des Racines

Au-delà des Racines

DEVIS Bischwiller N° BI25102

Date : **06/05/2025**
Description : Création Forêt Sanctuaire Mairie de Bischwiller
Adresse de facturation : 1-9 place de la Mairie 67046 Bischwiller

Association Au-delà des Racines
Association de droit local Alsace Lorraine VOLUME 42, FOLIO 82 - AMALIA A2017ILL000082
9 rue de Hattisheim - 67118 GEISPOLSHEIM
SIRET : 838 686 210 00017
audeladesracines@lilo.fr

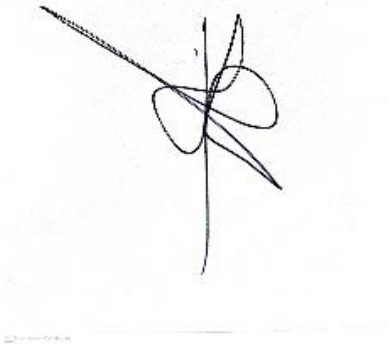
Conformément à l'article 1 de la convention de Marché Public présenté le **06 MAI 2025** , voici notre proposition d'accompagnement pour la création d'un espace de Forêt Sanctuaire ® sur votre territoire :

DESCRIPTION	Nb de jours *(TJM fixe à 1500€)*	MONTANT *Toutes charges comprises*
1/ Accompagnements à la mise en oeuvre		**3 750,00 €**
Redaction et mise en place d'un plan d'actions Forêt Sanctuaire Accompagnement technique et paysager - Participation au groupe projet à la demande : - Etapes de réalisation du projet - Soutien technique : choix des essences, dispositions, aménagements, … - Aménagements techniques - Signalétique de la Forêt Sanctuaire, des arbres de sépultures et des défunts - Circulation interne Accompagnement juridique - Respect des législations des sites cinéraires et du respect des défunts. - Réglementation applicable à la Forêt Sanctuaire - Définition de la politique tarifaire (recueil des pratiques existantes en la matière) - Proposition de règlement intérieur pour l'exploitation du site cinéraire - Proposition de chartre à l'usage des familles	2,5	3 750,00 €
2/ Accompagnement des vivants		**750,00 €**
Présentation de la Forêt Sanctuaire à la population - Présentation du projet auprès du grand public (conférence – débat) à la demande et avec l'appui des élus et des services municipaux.	0,5	750,00 €
Frais de déplacement en sus sur justificatifs		_
TVA non-applicable selon l'article 293 B du Code Général des Impôts.	**TOTAL** *Toutes charges comprises*	**4 500,00 €**

Acompte de 30% dû à la commande, soit :		*1 350,00 €*

Au-delà des Racines

Pour l'Association "Au-Delà des Racines"
Date : 20 01 2025
Denise Heilbronn
Présidente



Pour la commune , bon pour accord
Nom :
Fonction :
Date :
Cachet et signature

Annexe au point n° 8

BALANCE GENERALE DU COMPTE ADMINISTRATIF

Taux d'Execution 2024 par rapport aux Crédits ouverts 2024

Cpte	LIBELLES	DEPENSES			RECETTES		
		Crédit Ouverts 2024	C.A. 2024	% Exe	Crédit Ouverts 2024	C.A. 2024	% Exe
10	DOTATIONS & FONDS DIVERS	15 000,00 €	2 008,00 €	13,39	3 543 648,28 €	3 535 352,34 €	99,77
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT				3 196 469,60 €	1 258 741,39 €	39,38
14	PROVISIONS REGLEMENTEES						
15	PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES						
16	EMPRUNTS & DETTES ASSIMILEES	547 300,00 €	542 566,89 €	99,14	180 000,00 €	181 040,61 €	100,58
16	Ecriture interne cession 5A Rue des Casernes						
19	DIFF/REAL IMMOBILISATIONS NON FINANCIERES						
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	142 395,03 €	119 094,83 €	83,64			
204	SUBV.EQUIPEMENTS VERSEES	1 553 182,15 €	909 310,95 €	58,55			
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 353 020,79 €	1 821 960,98 €	54,34			
22	IMMOBILISATIONS MISE EN CONCES. OU A DISPO.						
23	IMMOBILISATIONS EN COURS	6 512 015,03 €	2 481 884,95 €	38,11			
24	IMMOBILISATIONS AFFECTEES						
26	PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES	5 000,00 €	5 000,00 €	100,00			
27	AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES				121 230,00 €	121 230,00 €	100,00
28	AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS						
29	PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES IMMO.						
39	PROVISION POUR DEPRECIATION DES STOCKS						
45	TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS						
45815	TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS DEPENSES						
45817	TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS DEPENSES	17 337,00 €	- €	0,00			
45825	TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS RECETTES						
45827	TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS RECETTES				138 802,00 €	- €	0,00
49	PROVISIONS DEPRECIATION COMPTES DE TIERS						
59	PROVISION DEPRECIATION COMPTES FINANCIERS						
481	CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES						
020	DEPENSES IMPREVUES						
021	VIREMENT DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT				1 694 610,00 €		
024	PRODUITS DES CESSIONS PREVISIONNELLES				300 000,00 €		
040	OPERATIONS D'ORDRE ENTRE SECTIONS	1 000,00 €	0,00 €	0,00	550 000,00 €	528 965,79 €	96,18
041	OPERATIONS PATRIMONIALES	150 000,00 €	0,00 €	0,00	150 000,00 €	- €	0,00
001	RESULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTE				2 421 490,42 €	2 421 490,42 €	100,00
	INVESTISSEMENT	**12 296 250,00 €**	**5 881 826,60 €**	**47,83**	**12 296 250,30 €**	**8 046 820,55 €**	**65,44**
	Hors dépenses imprévues et virement de la section d'Investissement	*12 296 250,00 €*	*5 881 826,60 €*	*47,83*	*10 601 640,30 €*	*8 046 820,55 €*	*75,90*
011	CHARGES A CARACTERE GENERAL	2 997 175,00 €	2 736 795,91 €	91,31			
012	CHARGES DE PERSONNEL - FRAIS ASSIMILES	7 800 000,00 €	7 582 767,33 €	97,21			
65	CHARGES DE GESTION COURANTE	2 089 515,00 €	2 022 929,82 €	96,81			
66	CHARGES FINANCIERES	47 200,00 €	44 327,83 €	93,91			
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	12 000,00 €	10 379,27 €	86,49			
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS						
014	ATTENUATIONS DE PRODUITS	20 000,00 €	- €	0,00			
022	DEPENSES IMPREVUES						
023	VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT	1 694 610,00 €		0,00			
042	OPERATIONS D'ORDRE ENTRE SECTIONS	550 000,00 €	528 965,79 €	96,18	1 000,00 €	- €	0,00
739	REVERSEMENTS ET RESTITUTIONS						
70	PRODUITS DES SERVICES ET DU DOMAINE				3 192 850,00 €	3 178 445,39 €	99,55
73	Trois Taxes ménages				3 338 250,00 €	3 347 432,00 €	100,28
	Attribution de compensation de la CAH				2 547 000,00 €	2 547 240,00 €	100,01
	Compensation réforme Taxe professionnelle				652 600,00 €	652 590,00 €	100,00
	AUTRES IMPOTS ET TAXES				497 440,00 €	553 041,34 €	111,18
74	Dotation Globale de Fonctionnement et Dotation de Solidarité Urbaine				3 372 700,00 €	3 372 730,00 €	100,00
	Compensations de l'Etat (Impôts) et Dotations diverses				698 025,00 €	783 895,90 €	112,30
	Compensation réforme Taxe professionnelle DCRTP				328 600,00 €	328 617,00 €	100,01
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE				357 458,00 €	434 192,89 €	121,47
013	ATTENUATION DE CHARGES				179 000,00 €	158 402,85 €	88,49
76	PRODUITS FINANCIERS				117,00 €	50,00 €	42,74
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS				7 960,00 €	8 868,83 €	111,42
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS liés aux cessions				- €	- €	
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENT ET PROVISIONS				37 500,00 €	37 500,00 €	100,00
79	TRANSFERTS DE CHARGES						
002	EXCEDENT DE FONCTIONNEMENT REPORTE				- €	- €	#DIV/0!
	FONCTIONNEMENT	**15 210 500,00 €**	**12 926 165,95 €**	**84,98**	**15 210 500,00 €**	**15 403 006,20 €**	**101,27**
	Hors dépenses imprévues et virement à la section d'Investissement	*13 515 890,00 €*	*12 926 165,95 €*	*95,64*	*15 210 500,00 €*	*15 403 006,20 €*	*101,27*
	TOTAL	**27 506 750,00 €**	**18 807 992,55 €**	**68,38**	**27 506 750,30 €**	**23 449 826,75 €**	**85,25**
	Hors dépenses imprévues et virement à la section d'Investissement	*25 812 140,00 €*	*18 807 992,55 €*	*72,86*	*25 812 140,30 €*	*23 449 826,75 €*	*90,85*

Excédent d'Investissement	2 164 993,95 €
Excédent de Fonctionnement	2 476 840,25 €
Excédent Global	**4 641 834,20 €**

BALANCE GENERALE DU COMPTE ADMINISTRATIF 2024

Répartition entre les Opérations réelles et les Opérations d'ordre

Cpte	LIBELLES	DEPENSES		RECETTES	
		Opérations réelles	Opérations d'ordre	Opérations réelles	Opérations d'ordre
10	DOTATIONS & FONDS DIVERS	2 008,00 €		3 535 352,34 €	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			1 258 741,39 €	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			- €	
15	PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES			- €	
16	EMPRUNTS & DETTES ASSIMILEES	542 566,89 €		181 040,61 €	
16	Ecriture interne cession 5A Rue des Casernes	- €			
19	DIFFERENCE/ REALISATION IMMO. NON FINAN.	- €			
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	119 094,83 €			
204	SUBV.EQUIPEMENTS VERSEES	909 310,95 €			
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 821 960,98 €			
22	IMMOBILISATIONS MISE EN CONCES. OU A DISPO.				
23	IMMOBILISATIONS EN COURS	2 481 884,95 €			
24	IMMOBILISATIONS AFFECTEES				
26	PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES	5 000,00 €			
27	AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES			121 230,00 €	
28	AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS				
29	PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES IMMO.				
39	PROVISION POUR DEPRECIATION DES STOCKS				
45415	TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS DEPENSES				
45817	TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS DEPENSES				
45425	TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS RECETTES				
45827	TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS RECETTES				
49	PROVISIONS DEPRECIATION COMPTES DE TIERS				
59	PROVISION DEPRECIATION COMPTES FINANCIERS				
481	CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
4541	TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS DEPENSES				
020	DEPENSES IMPREVUES				
021	VIREMENT DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT				
024	PRODUITS DES CESSIONS PREVISIONNELLES				
040	OPERATIONS D'ORDRE ENTRE SECTIONS		- €		528 965,79 €
041	OPERATIONS PATRIMONIALES		- €		- €
001	RESULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTE			2 421 490,42 €	
	INVESTISSEMENT	**5 881 826,60 €**	**- €**	**7 517 854,76 €**	**528 965,79 €**
		5 881 826,60 €		**8 046 820,55 €**	
011	CHARGES A CARACTERE GENERAL	2 736 795,91 €			
012	CHARGES DE PERSONNEL - FRAIS ASSIMILES	7 582 767,33 €			
65	CHARGES DE GESTION COURANTE	2 022 929,82 €			
66	CHARGES FINANCIERES	44 327,83 €			
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	10 379,27 €			
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	- €			
014	ATTENUATIONS DE PRODUITS	- €			
022	DEPENSES IMPREVUES	- €			
023	VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT	- €			
042	OPERATIONS D'ORDRE ENTRE SECTIONS		528 965,79 €		- €
739	REVERSEMENTS ET RESTITUTIONS				
70	PRODUITS DES SERVICES ET DU DOMAINE			3 178 445,39 €	
73	Trois Taxes ménages			3 347 432,00 €	
	Attribution de compensation de la CAH			2 547 240,00 €	
	Compensation réforme Taxe professionnelle			652 590,00 €	
	AUTRES IMPOTS ET TAXES			553 041,34 €	
74	Dotation Globale de Fonctionnement et Dotation de Solidarité Urbaine			3 372 730,00 €	
	Compensations de l'Etat (Impôts) et Dotations diverses			783 895,90 €	
	Compensation réforme Taxe professionnelle DCRTP			328 617,00 €	
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE			434 192,89 €	
013	ATTENUATION DE CHARGES			158 402,85 €	
76	PRODUITS FINANCIERS			50,00 €	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS			8 868,83 €	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS liés aux Cessions			- €	
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENT ET PROVISIONS			37 500,00 €	
79	TRANSFERTS DE CHARGES			- €	
				- €	
002	EXCEDENT DE FONCTIONNEMENT REPORTE			- €	
	FONCTIONNEMENT	**12 397 200,16 €**	**528 965,79 €**	**15 403 006,20 €**	**- €**
		12 926 165,95 €		**15 403 006,20 €**	
	TOTAL	**18 279 026,76 €**	**528 965,79 €**	**22 920 860,96 €**	**528 965,79 €**
		18 807 992,55 €		**23 449 826,75 €**	

Annexe au point n° 13

Convention d'apport en compte courant d'associé

Entre les soussignés :

La **Ville de Bischwiller** dont le siège est 1-9 place de la Mairie 67241 BISCHWILLER représentée par M. Jean-Lucien NETZER, dûment habilité aux présentes par une délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2025,
Ci-après dénommée la collectivité

Et, la **SPL AJEF** au capital de 450 000 € dont le siège est à Brumath, 4 rue Jaques Kablé, immatriculée au RCS sous le numéro TI 810 064 618, représentée par Mme Sylvie HANNS, Présidente,

Ci-après dénommée la SPL AJEF

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Préambule
Au cours de sa réunion du 4 juin 2025, le conseil d'administration a exposé la situation de la très grande crèche de Bischwiller :

- La situation financière de cet établissement est déficitaire sur 3 années consécutives
- Le bonus territoire indiqué dans les CEP prévisionnel est diminué de 136 370 € sur l'année 2025
- Les 2 recours avec la CAF privant la SPL AJEF d'un montant de 150 000 €
- La baisse du nombre d'heures d'accueil dû au fait de manque de professionnels
- La Ville ajuste son financement à 205 000 € pour cet établissement
- La ville apporte un apport en compte courant d'un montant de 100 000 € justifié par la situation exposée,
- Les modalités de remboursement seront par un remboursement unique au terme de cette convention

M…… mandataire de la collectivité a précisé dans son rapport que …….

Article 1er – Objet de la convention
Il est décidé, entre les parties, de conclure une convention d'apport en compte courant, régie par les dispositions de l'article L. 1522-5 du code général des collectivités territoriales.

Article 2 – Objet de l'apport en compte courant
L'apport en compte courant a pour objet d'apporter de la trésorerie sur l'année 2025 en attendant la réponse des recours avec la CAF auprès du tribunal administratif.

Article 3 – Montant de l'apport en compte courant
La somme de 100 000 € sera apportée à la SPL AJEF sous forme de compte d'associé par la collectivité.

Article 4 – Durée de l'apport en compte courant
La collectivité s'engage à laisser à disposition de la SPL AJEF la somme fixée à l'article 3 ci-avant dans la limite de deux ans.
La collectivité s'engage à ne pas réclamer à la SPL AJEF le remboursement anticipé de son compte courant, pour totalité ou pour partie, avant la date d'expiration de la présente convention, sauf dans le cas prévu à l'article 8.

Article 5 – Terme de la convention et modalités de remboursement
Sauf application des articles 6 ou 7 de la présente convention, la SPL AJEF s'engage à rembourser à la collectivité le compte courant dans le mois suivant le terme convenu sans qu'il soit besoin pour la collectivité de se manifester autrement.
Le non-remboursement dans le délai prévu entraînera au profit de la collectivité l'exigibilité de plein droit d'intérêts de retard calculés au taux légal en vigueur.

Article 6 – Renouvellement de la durée
La durée fixée à l'article 4 pourra être renouvelée pour une durée au plus égale à deux ans.
La SPL AJEF transmettra à la collectivité sa demande de renouvellement au plus tard trois mois avant le terme convenu. Cette demande sera assortie d'une délibération du conseil d'administration exposant les motifs du renouvellement et justifiant sa durée, ainsi que du rapport du représentant de la collectivité.
À l'expiration de la durée ainsi prolongée, il sera fait application des modalités de remboursement prévues à l'article 5.
Le renouvellement fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 7 – Transformation en augmentation de capital
À l'expiration de la durée prévue à l'article 4 ou, en cas de renouvellement celle prévue à l'article 6, l'avance en compte courant pourra être convertie en augmentation de capital.
Cette demande sera assortie d'une délibération du conseil d'administration exposant les motifs de la transformation en augmentation de capital, ainsi que du rapport du représentant de la collectivité.

Article 8 – Rémunération de l'avance en compte courant
Le compte courant ne sera pas rémunéré.

Fait à ……, le ……

Pour la Ville de Bischwiller

Jean Lucien NETZER

Pour la SPL AJEF

Sylvie HANNS

Annexe au point n° 14

CONCESSION DE SERVICE PUBLIC
pour la gestion et l'exploitation de la Maison de l'Enfant :

Très grande crèche familiale « Du Cocon au Papillon »
Petite crèche « Les P'tits Dauphins »

AVENANT n°2

AU CONTRAT DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC DU 01.01.2024

ENTRE :

La Commune de Bischwiller, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Lucien NETZER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2025 et domiciliée, en cette qualité, en mairie de Bischwiller - BP 10035 - 67241 BISCHWILLER CEDEX, dénommée ci-après « le CONCEDANT »,

D'UNE PART,

ET :

La Société Publique Locale Accueil du Jeune Enfant et de la Famille (SPL AJEF), ayant son siège 4 rue Jacques Kablé – 67170 BRUMATH, représentée par sa Présidente, Madame Sylvie HANNS, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 11 décembre 2024, et ci-après, dénommée » le CONCESSIONNAIRE »,

D'AUTRE PART,

Préambule

Le contrat de concession de service public a été signé entre les communes d'Oberhoffen-sur-Moder et de Bischwiller et la Société publique locale Accueil du Jeune Enfant et de la Famille (SPL AJEF) en date du 1er janvier 2024. Ce contrat porte sur une durée de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

Depuis la signature du contrat, la SPL AJEF a dû faire face à plusieurs événements qui modifient les conditions d'exploitation :

- Un contrôle de la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin (CAF) de la très grande crèche familiale « Du Cocon au Papillon », qui a porté sur les conditions d'enregistrement des heures de présence des enfants chez les assistantes maternelles. Ce contrôle a donné lieu à un redressement pour deux années. Cela a engendré deux exercices lourdement déficitaires. La SPL AJEF a contesté cette décision devant la justice ;
- Un écart plus important depuis la rentrée de septembre entre le nombre d'heures effectives de présence des enfants chez les assistantes maternelles et les contrats signés par les familles qui sont basés sur un forfait d'heures. Cet écart, s'il dépasse les 107 %, engendre mécaniquement une baisse de la participation de la CAF.
  Il faut noter que la baisse du nombre d'assistantes maternelles en poste ne facilite pas le remplacement des absences et la prise en charge des enfants et l'exercice 2025 est également marqué par une baisse des professionnelles que ce soit à Bischwiller ou au niveau nationale, aggravant la situation précédemment décrite.

C'est pourquoi, un avenant n° 1 a été approuvé le 16 décembre 2024 par le Conseil Municipal de Bischwiller. Ce dernier portait la contribution financière des communes d'Oberhoffen-sur-Moder et de Bischwiller à 1,39 € par heure de présence des enfants, pour la très grande crèche et uniquement pour l'exercice 2024. À partir de 2025, le montant reviendra à 1,24 €. De plus, il avait été voté une clause de retour à meilleure fortune qui est calculée chaque année, qui, pour plus de visibilité du gestionnaire sur la durée de la concession, ne s'applique qu'à la fin de la délégation de service public sur la base des résultats consolidés en fin d'exercice 2028.

La situation, déjà exprimée précédemment, devait être compensée par le versement d'un bonus territorial de la part de la CAF, estimé à 435 000 € et tel qu'inscrit au compte prévisionnel de la SPL AJEF. Or ce bonus territorial a été plafonné à 298 630 € par la CAF, soit un différentiel de 136 370 € portant atteinte à la situation financière de la structure.

C'est pourquoi, il est proposé de modifier les conditions de l'avenant n° 1 sur le tarif horaire et de porter la participation de la Ville de Bischwiller a minima de 205 000 € pour les exercices 2025, 2026, 2027 et 2028. Par ailleurs, la Ville de Bischwiller s'engage, tel que proposé dans la convention ad hoc, à apporter 100 000 € sur le compte courant d'associé.

Cet avenant et la convention sont conditionnés à la réalisation d'un audit sur la gestion de la structure, ainsi qu'à la transmission de documents financiers et administratifs et à la mise en place de 2 groupes de travail sur les potentialités de la structure dans le cadre du SPPE(Service Public de la Petite Enfance) et sur les modalités de convergence avec la CAH sur la partie périscolaire (3-6 ans).

Les dispositions du contrat de concession pour la petite crèche « Les P'tits Dauphins » ne changent pas.

Aussi, il a été décidé, en accord entre les parties, de conclure un avenant n°2 au contrat de concession de service public signé en date du 1er janvier 2024.

Ainsi, l'article 1 de cet avenant modifie l'article 27.1 du contrat de concession.

Toutes les autres dispositions du contrat de concession, ni modifiées, ni abrogées par le présent avenant, demeurent applicables.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Détermination de la contribution des collectivités

L'article 27.1 du contrat de concession est modifié comme suit :

À compter de l'exercice 2025, le montant de la participation financière pour la très grande crèche sera de 1,39 € / heure de garde avec la formule : 1.39€ X nombre d'heures réalisées avec un minima de 205 000 € par an. Ces modalités s'appliquent jusqu'à l'exercice 2028.

Ces modalités s'accompagnent :

- ✓ D'un audit externe et indépendant concernant les aspects structurels, organisationnels et financiers de la SPL AJEF,
- ✓ D'un groupe de travail pour la détermination d'un mode de financement pérenne pour un service de qualité, avec une priorité sur les 0-3 ans dans le cadre du SPPE communal.
- ✓ D'un deuxième groupe de travail avec la CAH vers des modalités de convergence pour les enfants de 3-6 ans dans la cadre de la compétence périscolaire.

Fait à Bischwiller en 2 exemplaires, le

Pour la Commune de Bischwiller,	Pour le CONCESSIONNAIRE, La SPL AJEF,
Le Maire,	La Présidente,
Jean-Luc NETZER	Sylvie HANNS

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

LE

Maître Julien RICOU, notaire associé de la SELARL "Eric RICOU & Julien RICOU, notaires associés" titulaire d'un office notarial à 67230 BENFELD, 33A, Rue Rohan, soussigné,

A reçu le présent acte authentique sur support électronique contenant

BAIL EMPHYTEOTIQUE

A la requête des personnes ci-après nommées.

BAILLEUR

La **COMMUNE DE BISCHWILLER**, département du BAS RHIN, avec siège à la Mairie de BISCHWILLER (67240), 9 Place de la Mairie.

Ci-après dénommé "Le BAILLEUR",

PRENEUR

La société dénommée **ALSACE HABITAT**, Société anonyme d'économie mixte, au capital de 1 370 000,00 EUR, dont le siège social est à STRASBOURG (67100), 4, Rue Bartisch, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de la ville de STRASBOURG sous le numéro SIREN 548 501 360.

Ci-après dénommé "Le LOCATAIRE".

PRESENCE ET REPRESENTATION

La Commune de BISCHWILLER est représentée par son Maire Monsieur Jean Lucien NETZER ayant tous pouvoir à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal en date du ++++, dont une copie est ci-annexée.

La société ALSACE HABITAT est représentée par Monsieur Etienne WOLF en sa qualité de Président Directeur Général et Monsieur Francis BENTZ, en sa qualité de Directeur Général,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du ++++, dont procès-verbal demeure ci-annexé,

LESQUELS ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE

PROPRIETE DE LA COMMUNE DE BISCHWILLER

Le BAILLEUR est propriétaire d'un immeuble ci-après désigné :

Commune de BISCHWILLER

- Section 15, numéro 297/14, lieudit « Rue des Pharmaciens, rue des Charrons », pour une contenance de quatre ares et quarante centiares (04 a 40 ca) de sol ;

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de droits de superficie – cahier des charges, reçu par le notaire soussigné en date de ce jour, préalablement aux présentes, l'IMMEUBLE est divisé en six (6) lots de volume numérotés de V1 à V6 inclus, savoir :

VOLUME V1

DU SOUS-SOL AUX COMBLES

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V1 dont la surface de base totale est de 1a05ca.

Le périmètre est défini sur tous les plans de niveau annexés par une ligne brisée joignant les points 17-101-102-103-104-112-17.

Le point 17 est un point de brisure de limite cadastrale.

Les points 101-102-103-104-112 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et sans limitation en hauteur (+ l'infini).

VOLUME V2

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 0a32ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol en page 6 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 105-106-107-108-105

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 136,40m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 1a49ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 7 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-104-105-106-107-109-114-113-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 104-105-106-107-109-112-113-114 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 1a78ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-104-122-117-116-115-114-113-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 104-112-113-114-115-116-117-122 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 0a69ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 123-114-115-116-117-122-104-123.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale).

VOLUME V3

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a26ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol en page 6 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 111-110-104-108-107-111.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 136,40m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a15ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 7 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 113-114-109-107-113.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a44ca.

Le premier périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 113-114-115-116-120-121-113.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Le second périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 118-119-117-6-118.

Le point 6 est un point de brisure de limite cadastrale.

Les points 117-118-119 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 1a53ca.

Le premier périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-123-114-115-116-120-121-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 104-112-114-115-116-120-121-123 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Le second périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 119-117-6-118-119.

Le point 6 est un point de brisure de limite cadastrale.

Les points 117-118-119 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale).

DU 1er ETAGE (de 139,17m à 142,05m) AUX COMBLES

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 2a37ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 10 et le plan des combles annexé en page 11 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-104-122-6-2-1-112.

Les points 1-2-6 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 104-112-122 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale) et sans limitation en hauteur (+ l'infini).

VOLUME V4

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V4 dont la surface de base totale est de 1a06ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol annexé en page 6 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-110-111-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 110-111-112 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale)

VOLUME V5

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V5 dont la surface de base totale est de 1a70ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol annexé en page 6 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 101-102-103-104-105-106-6-21-101.

Les points 6-21 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 101-102-103-104-105-106 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale)

AU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 136,40m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V5 dont la surface de base totale est de 1a70ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 7 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 101-102-103-104-105-106-6-21-101.

Les points 6-21 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 101-102-103-104-105-106 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,10 m (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale)

DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 138,70m) AUX COMBLES

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V5 dont la surface de base totale est de 0a98ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8, sur le plan du 1er étage annexé en page 9 et 10 et sur le plan des combles

annexé en page 11 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 101-102-103-104-122-21-101.

Le point 21 est un point de brisure de limite cadastrale.

Les points 101-102-103-104-122 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m (NGF IGN69 altitude normale) et sans limitation en hauteur (+ l'infini).

VOLUME V6

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V6 dont la surface de base totale est de 0a14ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8, de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 118-119-120-121-118.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V6 dont la surface de base totale est de 0a14ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9, de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 118-119-120-121-118.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17 m (NGF IGN69 altitude normale).

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle désignée ci-dessus est inscrite au Livre Foncier au nom de la Commune de BISCHWILLER.

Elle est issue de la réunion des parcelles cadastrées Section 15, n° 248/14 avec 1,47 ares de sol et Section 15, n° 249/14 avec 2,93 ares de sol ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'arpentage N° 2915Y établi par Monsieur Julien CARBIENER, géomètre expert à BRUMATH, le 24 mai 2023 enregistré au service du cadastre de MOLSHEIM le 10 juillet 2023.

Une copie de ce procès-verbal est ci-annexée.
Pour l'origine antérieure, il est référé aux annexes du Livre Foncier.

ABSENCE DE DOMANIALITE

La commune déclare que les biens ci-dessus visés ne dépendant pas du Domaine Public en application de l'article L2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques comme n'étant pas affectés à usage direct du public ou affectés à un service public et ayant fait l'objet aménagements indispensables à l'exécution d'une mission de service public, de sorte que lesdits biens dépendent du domaine privé de la Commune de BISCHWILLER.

CECI EXPOSE il est convenu du bail comme suit :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique, pour une durée de SOIXANTE ANS (60) qui commencera à compter de ce jour au LOCATAIRE qui accepte, les biens ci-après désignés, permettant réhabilitation de cinq logements aidés en duplex :

Commune de BISCHWILLER

- Section 15, numéro 297/14, lieudit « Rue des Pharmaciens, rue des Charrons », pour une contenance de quatre ares et quarante centiares (04 a 40 ca) de sol ;

VOLUME V3

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a26ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol en page 6 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 111-110-104-108-107-111.
Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.
Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 136,40m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a15ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 7 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 113-114-109-107-113.
Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a44ca.

Le premier périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 113-114-115-116-120-121-113.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Le second périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 118-119-117-6-118.

Le point 6 est un point de brisure de limite cadastrale.

Les points 117-118-119 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 1a53ca.

Le premier périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-123-114-115-116-120-121-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 104-112-114-115-116-120-121-123 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Le second périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 119-117-6-118-119.

Le point 6 est un point de brisure de limite cadastrale.

Les points 117-118-119 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale).

DU 1er ETAGE (de 139,17m à 142,05m) AUX COMBLES

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 2a37ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 10 et le plan des combles annexé en page 11 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-104-122-6-2-1-112.

Les points 1-2-6 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 104-112-122 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale) et sans limitation en hauteur (+ l'infini).

VOLUME V4

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V4 dont la surface de base totale est de 1a06ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol annexé en page 6 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-110-111-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 110-111-112 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale)

VOLUME V6

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V6 dont la surface de base totale est de 0a14ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8, de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 118-119-120-121-118.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V6 dont la surface de base totale est de 0a14ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9, de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 118-119-120-121-118.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17 m (NGF IGN69 altitude normale).

Par suite, le bailleur confère au preneur sur les biens ci-dessus désignés, conformément aux dispositions de l'article L451-1, alinéa 2, du Code rural, un droit réel susceptible d'hypothèque, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le présent bail sera soumis aux dispositions des articles L451-1 et suivants du Code rural, et aux stipulations du présent acte.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **SOIXANTE ANS 60)** ans à compter des présentes, sans tacite reconduction.

Le bail prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le BAILLEUR soit tenu de délivrer congé au preneur, et en cas de perte totale du bien loué ou d'expropriation.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AMELIORATION

Le preneur pourra faire aux biens loués toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances responsabilité.

Il profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail, conformément à l'article L451-10 du Code rural.

Le preneur ne pourra opérer aucun changement des biens loués qui en diminue la valeur.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur des biens loués, il ne pourra les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité, les

constructions nouvelles et améliorations revenant au bailleur de plein droit à la fin du bail, qu'elle qu'en soit la cause, sans indemnité.

DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME

Les parties, et plus particulièrement le PRENEUR, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme et une note de renseignements d'urbanisme, le PRENEUR ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'IMMEUBLE et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

BORNAGE

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un bornage, ce dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

1) Engagement de construction

Le LOCATAIRE s'oblige à édifier sur le bien objet du présent bail cinq logements aidés en duplex, conformes aux plans, descriptifs, et permis de construire ci-annexés.

2) Etat des lieux

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi à frais commun préalablement à l'entrée en jouissance effective.

Le preneur prendra les biens loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir élever aucune réclamation en raison notamment de mauvais état, de vices apparents ou cachés, d'erreur dans la désignation ou la contenance, excédât-elle un vingtième.

Le BAILLEUR déclare que les biens sont libres de toute location ou occupation.

3) Entretien - Réparations

Le LOCATAIRE entretiendra en bon état les biens loués et les constructions qu'il aura édifiées, sans pouvoir rien exiger du BAILLEUR à ce sujet pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

4) Empiètements - Usurpations

Le preneur s'opposera à tous empiétements et usurpations, et préviendra le bailleur en cas d'atteinte à ses droits.

5) Impôts et charges divers

Il devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il devra également rembourser au BAILLEUR les impôts et charges locatives incombant aux locataires.

6) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques tant des biens loués que des constructions, le matériel et les marchandises.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait également les acquitter.

7) Cession - Sous-location

Le preneur pourra librement céder tous les droits qu'il tient du présent contrat, à condition d'en informer le bailleur par signification d'huissier.

Il pourra également hypothéquer les droits réels qui lui sont conférés par le présent bail.

A l'expiration du présent BAIL par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes, ainsi que toutes les hypothèques et autres inscriptions constitués à la charge du droit au bail résultant des présentes, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le BAIL prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les hypothèques susmentionnées, inscrites suivant le cas avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail emphytéotique

Le preneur pourra librement sous-louer les biens ci-dessus désignés, pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure.

8) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf les dimanches et jours fériés.

9) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

10) Tolérances - Modifications

Toute modification du présent acte ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

11) Résiliation

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

12) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

13) Garantie hypothécaire

Le présent bail confère un droit réel sur les biens loués et en conséquence, le LOCATAIRE est autorisé de manière irrévocable à conférer une hypothèque sur lesdits biens.

14) Servitudes

Le preneur profitera des servitudes actives éventuelles, et supportera, le cas échéant, les servitudes passives.

Il pourra en outre acquérir au profit des biens loués des servitudes actives, et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à condition d'avertir le bailleur.

DECLARATION DU BAILLEUR

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, les biens loués ne sont grevés ni ne profitent d'aucune servitude d'origine légale ou conventionnelle, et qu'il n'en a pas personnellement conféré ni laissé acquérir aucune, à l'exception de celles résultants de l'état descriptif de volume établi par le notaire soussigné en date de ce jour.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de cette situation.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de UN EURO (1€) symbolique.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable pour la première fois dans un délai de trois semaines à compter de la prise d'effet du bail.

Le paiement se fera ensuite par appel de fonds du BAILLEUR.

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Révision du loyer

Ce loyer n'est pas indexé.

Déclarations fiscales

Tva : absence d'option :

Les parties, après avoir reçu toutes explications du notaire soussigné déclarent qu'elles n'entendent pas exercer d'option pour la TVA ;

Enregistrement :

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Taxe de Publicité Foncière :

Pour la perception de la taxe de publicité foncière prévue par l'article 742 du Code général des impôts, les parties évaluent le loyer pour toute la durée du bail à la somme de **SOIXANTE EUROS (60€)**

Droits : minimum de perception : **25,00€**

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent au Livre foncier de BISCHWILLER, savoir :

- l'inscription du présent bail emphytéotique pour une durée de 60 ans à compter des présentes, à la charge de l'immeuble grevé, et au profit du preneur,

Si le ou les droits requis ne pouvaient être inscrits ou ne pouvaient être publiés, les parties consentent et requièrent l'inscription d'une **prénotation** destinée à garantir soit l'effet soit le rang du ou des droits concernés.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Il en résulte ce qui suit :

- que les biens ne sont pas situés dans la zone à risque d'inondation du PPRI de la Moder approuvé le 8 avril 2021, et qu'ils ne sont pas concernés par des prescriptions de travaux,
- que les biens ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers,
- que les biens ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques,
- que les biens sont situés dans une zone de sismicité 3 (sismicité modérée),
- que les biens ne sont pas situés dans un secteur d'information sur les sols.
- que les biens ne sont pas situés dans une commune classée en potentiel radon de catégorie 3, la commune de BISCWHILLER étant classée en potentiel radon de catégorie 1 ainsi qu'il résulte de la cartographie jointe à l'état des risques et pollutions.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

ENVIRONNEMENT

Il résulte de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, savoir :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la remise en état du

site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne parait pas disproportionné par rapport au prix de vente."

A cet égard le BAILLEUR déclare :

- Que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

Consultation de bases de données environnementales :

La base de données suivante a été consultée :

- La base de données ERRIAL (Géorisques).

Une copie de cette consultation est annexée.

Zones d'exposition au bruit (AERODROME)

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L112-6 du Code de l'urbanisme.

EXECUTION FORCEE

Les parties se soumettent, chacune en ce qui la concerne, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au paragraphe 1 de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés par les parties agissant dans un intérêt commun, à tous clercs de Maître RICOU, notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour apporter au présent acte tous compléments et toutes rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer notamment la publicité foncière des présentes, et à cet effet signer tous actes, requêtes et mentions, et généralement faire le nécessaire, promettant d'agréer le tout dès à présent.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

. les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

. les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

. les établissements financiers concernés,

. les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

. le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

. les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de leurs données ou

s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

DONT ACTE sur 19 pages.

Fait et passé à

A la date sus-indiquée.
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent expressément :
Renvois :
Mots rayés nuls :
Chiffres rayés nuls :
Lignes entières rayées nulles :
Barres tirées dans les blancs :

SIGNATURES

Publicité foncière conservation cadastrale

Loi du 31 mars 1884

Département
BAS-RHIN

Commune
BISCHWILLER

Livre Foncier
HAGUENAU

Service du Cadastre
BAS-RHIN

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

RELATIF À DES DROITS DE SUPERFICIE

Document établi en application
de la loi du 31 mars 1884 applicable
dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin

N° D'ORDRE DU DOCUMENT
326

Section n°: 15 Numéro(s): 297

Adresse: 2 rue des Pharmaciens

Référence dossier: b2443b

Personne agréée pour établir le document

Document établi et certifié exact le 03/10/2024 par

Le Géomètre-Expert Julien CARBIENER
SELARL Julien CARBIENER
13 avenue de Strasbourg
67170 BRUMATH

Signé par Julien CARBIENER
Le 09/01/2025

GÉO FRANCE La publication de vos actes fonciers

Esquisse enregistrée au Service du cadastre

Signé par Direction Générale des Finances Publiques
Le 23/01/2025

Le présent document répond aux exigences techniques de réalisation,
mais il appartient à chacun d'en vérifier les effets juridiques par l'existence d'un acte authentique publié au Livre Foncier.

Julien CARBIENER
Ingénieur
Géomètre-Expert
13 avenue de Strasbourg
67170 BRUMATH
Tél.: 03.88.25.50.50

23-b24436

CONSERVATION DU CADASTRE

COPROPRIETE

Département
BAS - RHIN

Circonscription du Cadastre
MOLSHEIM

Tribunal d'Instance
HAGUENAU

Commune
BISCHWILLER

ESQUISSE N° _____

Relative à des droits de superficie

Situation

Section 15
N° du plan 297/14
2 rue des Pharmaciens

Esquisse établie et certifiée exacte par
M. Julien CARBIENER, Géomètre-Expert
A Brumath le 3 octobre 2024

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
Julien CARBIENER
Géomètre-Expert
13 avenue de Strasbourg
67170 BRUMATH
N° D'INSCRIPTION 05561

indice C

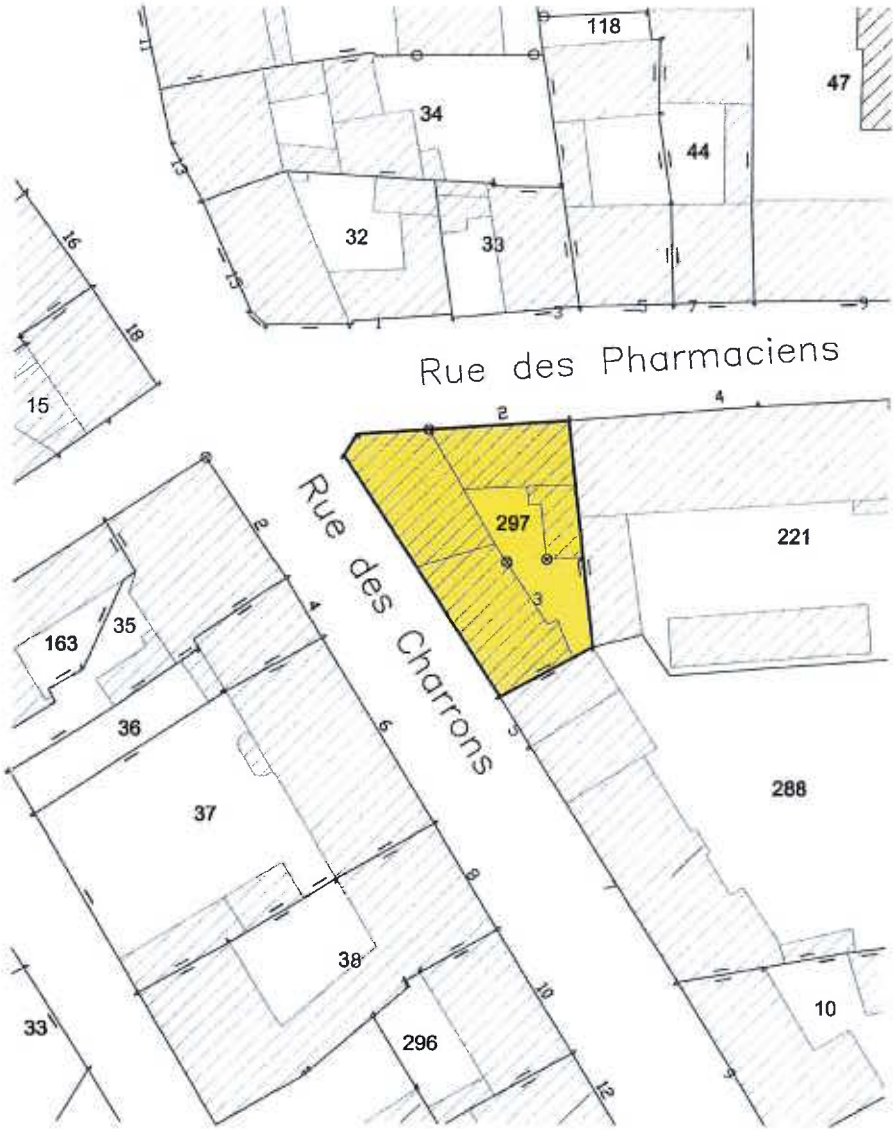
Esquisse enregistrée au Service du Cadastre
A _____ le _____

Le Chef de Circonscription

ESQUISSE N°
SECTION 15
N° DU PLAN 297/14

PLAN DE SITUATION

Echelle 1/500



VILLE DE

BISCHWILLER

2 rue des Pharmaciens

DESCRIPTIF DES DROITS DE SUPERFICIE CREES

DANS L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROVENANT

DES PARCELLES CADASTREES

SECTION 15 N° 297/14

ET COMPOSANT LES VOLUMES

V1, V2, V3, V4, V5 et V6

DROIT DE SUPERFICIE DISTRAIT DES PARCELLES CADASTREES

SECTION 15 N°297/14
d'une contenance de 4a40ca
(quatre ares et quarante centiares)

REMARQUES PREALABLES

Il est d'abord précisé et stipulé, à titre général ce qui suit :

1) Mitoyenneté des lots en plan

La partie séparative entre deux lots bâtis (hors limites cadastrales le long du périmètre) est constituée

a) par le joint lorsqu'il existe entre deux murs accolés

b) par l'axe du mur lorsqu'il n'existe qu'un mur, sauf indication contraire figurant sur les plans et croquis.

2) Appartenance des dalles et revêtements d'étanchéité en altitude

Les dalles horizontales séparant les lots dépendent des lots inférieurs jusqu'au-dessus de la dalle brute, sauf indication contraire figurant sur l'état descriptif.

Le revêtement d'étanchéité appartient de toute façon au lot inférieur auquel il profite.

3) Servitudes

Le réseau des servitudes doit être complété par des dispositifs de sécurité, d'entretien, de réparation ou de reconstructions inscrites dans un cahier de charges. Ce document devra prévoir également les obligations faites à chaque titulaire de volumes en matière d'assurance.

4) Références planimétriques

Les points périmétriques de chaque lot sont déterminés en coordonnées LAMBERT CC49.

5) Nivellement

Le nivellement est rattaché au système NGF IGN 69 altitude normale au repère IGN A'.C.O3P3-38 d'altitude 137,049 m..

Remarques :

- Le changement de limitation entre les volumes s'effectue comme précisé sur les plans.
- Le revêtement de la dalle appartient au volume situé au niveau supérieur.

VOLUME V1

DU SOUS-SOL AUX COMBLES

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V1 dont la surface de base totale est de 1a05ca.

Le périmètre est défini sur tous les plans de niveau annexés par une ligne brisée joignant les points 17-101-102-103-104-112-17.

Le point 17 est un point de brisure de limite cadastrale.
Les points 101-102-103-104-112 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et sans limitation en hauteur (+ l'infini).

VOLUME V2

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 0a32ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol annexé en page 6 par une ligne brisée joignant les points 105-106-107-108-105.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 136,40m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 1a49ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 7 par une ligne brisée joignant les points 112-104-105-106-107-109-114-113-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.
Les points 104-105-106-107-109-112-113-114 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 1a78ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 par une ligne brisée joignant les points 112-104-122-117-116-115-114-113-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.
Les points 104-112-113-114-115-116-117-122 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 0a69ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 par une ligne brisée joignant les points 123-114-115-116-117-122-104-123.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale).

VOLUME V3

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a26ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol annexé en page 6 par une ligne brisée joignant les points 111-110-104-108-107-111.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 136,40m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a15ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 7 par une ligne brisée joignant les points 113-114-109-107-113.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a44ca.

Le premier périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 par une ligne brisée joignant les points 113-114-115-116-120-121-113.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Le second périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 par une ligne brisée joignant les points 118-119-117-6-118.

Le point 6 est un point de brisure de limite cadastrale.
Les points 117-118-119 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 1a53ca.

Le premier périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 par une ligne brisée joignant les points 112-123-114-115-116-120-121-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.
Les points 104-112-114-115-116-120-121-123 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Le second périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 par une ligne brisée joignant les points 119-117-6-118-119.

Le point 6 est un point de brisure de limite cadastrale.
Les points 117-118-119 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17m.

DU 1er ETAGE (de 139,17m à 142,05m) AUX COMBLES

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 2a37ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 10 et le plan des combles annexé en page 11 par une ligne brisée joignant les points 112-104-122-6-2-1-112.

Les points 1-2-6 sont des points de brisure de limite cadastrale.
Les points 104-112-122 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale) et sans limitation en hauteur (+ l'infini).

VOLUME V4

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V4 dont la surface de base totale est de 1a06ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol annexé en page 6 par une ligne brisée joignant les points 112-110-111-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.
Les points 110-111-112 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale).

VOLUME V5

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V5 dont la surface de base totale est de 1a70ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol annexé en page 6 par une ligne brisée joignant les points 101-102-103-104-105-106-6-21-101.

Les points 6-21 est un point de brisure de limite cadastrale.
Les points 101-102-103-104-105-106 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (-z f l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 136,40m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V5 dont la surface de base totale est de 1a70ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 7 par une ligne brisée joignant les points 101-102-103-104-105-106-6-21-101.

Les points 6-21 est un point de brisure de limite cadastrale.
Les points 101-102-103-104-105-106-109 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 136,40m. (NGF IGN69 altitude normale).

DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m) AUX COMBLES

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V5 dont la surface de base totale est de 0a98ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8, sur le plan du 1er étage annexé en pages 9 et 10 et sur la plan des combles annexé en page 11 par une ligne brisée joignant les points 101-102-103-104-122-21-101.

Le point 21 est un point de brisure de limite cadastrale.
Les points 101-102-103-104-122 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale) et sans limitation de hauteur (+ l'infini).

VOLUME V6

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m. À 138,70m.)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V6 dont la surface de base totale est de 0a14ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 par une ligne brisée joignant les points 118-119-120-121-118.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V6 dont la surface de base totale est de 0a14ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 par une ligne brisée joignant les points 118-119-120-121-118.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale).

Tableau récapitulatif des coordonnées des points

MAT	X	Y
1	2057006.90	8185569.14
2	2057005.72	8185566.96
6	2057021.54	8185542.45
17	2057028.29	8185570.66
21	2057030.65	8185547.68
101	2057028.94	8185564.34
102	2057026.04	8185564.16
103	2057026.11	8185562.96
104	2057020.34	8185559.30
105	2057023.74	8185554.21
106	2057016.71	8185549.93
107	2057014.60	8185553.21
108	2057021.44	8185557.56
109	2057019.05	8185556.04
110	2057019.76	8185560.19
111	2057012.83	8185555.95
112	2057013.83	8185569.63
113	2057013.04	8185555.62
114	2057017.52	8185558.46
115	2057018.92	8185556.25
116	2057017.39	8185555.28
117	2057024.46	8185544.12
118	2057017.46	8185548.78
119	2057020.35	8185550.61
120	2057018.12	8185554.12
121	2057015.20	8185552.27
122	2057028.49	8185546.44
123	2057019.90	8185559.98

ESQUISSE N°_____

Section 15 Parcelle 297/14

COMMUNE DE BISCHWILLER

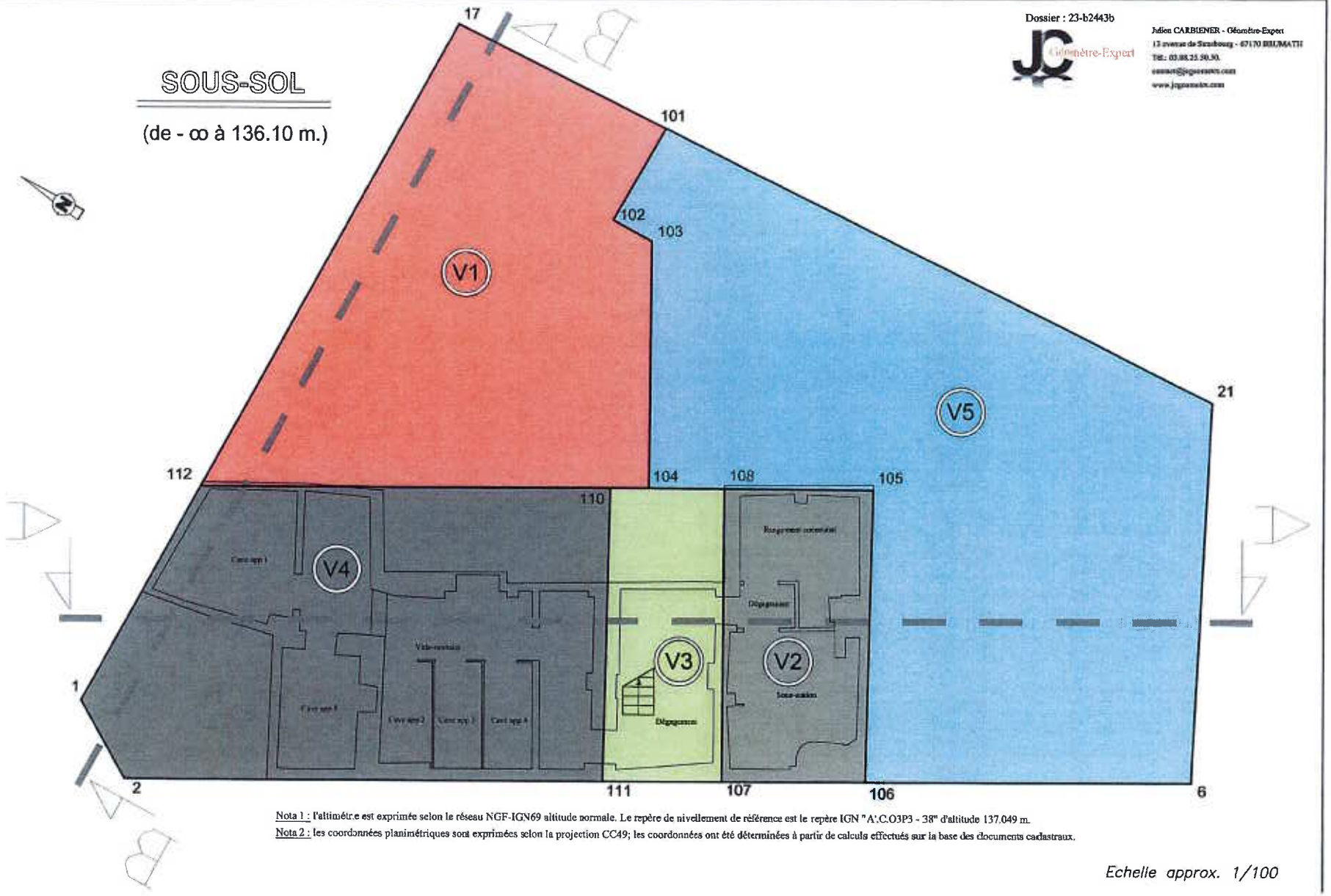
Adresse: 2 rue des Pharmaciens

Dossier : 23-b2443b

Julien CARBIENER - Géomètre-Expert
13 avenue de Strasbourg - 67170 BRUMATH
TEL: 03.88.25.50.30.
cabinet@jcgeometre.com
www.jcgeometre.com

SOUS-SOL

(de - ∞ à 136.10 m.)



Nota 1 : l'altimétrie est exprimée selon le réseau NGF-IGN69 altitude normale. Le repère de nivellement de référence est le repère IGN "A'.C.03P3 - 38" d'altitude 137.049 m.

Nota 2 : les coordonnées planimétriques sont exprimées selon la projection CC49; les coordonnées ont été déterminées à partir de calculs effectués sur la base des documents cadastraux.

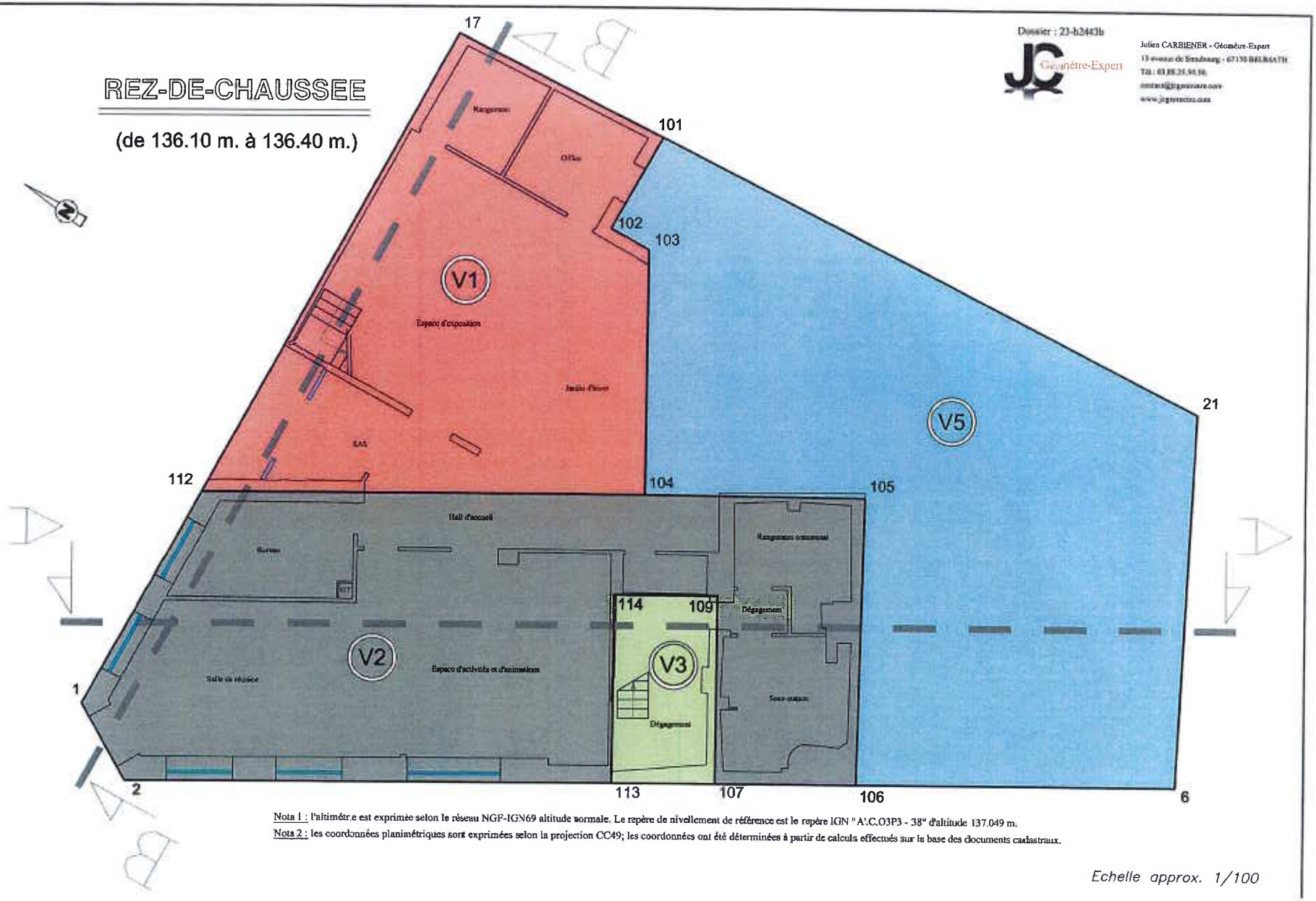
Echelle approx. 1/100

ESQUISSE N°

Section 15 Parcelle 297/14

COMMUNE DE BISCHWILLER

Adresse: 2 rue des Pharmaciens



Nota 1 : l'altimétrie est exprimée selon le réseau NGF-IGN69 altitude normale. Le repère de nivellement de référence est le repère IGN "A.C.O3P3 - 38" d'altitude 137.049 m.

Nota 2 : les coordonnées planimétriques sont exprimées selon la projection CC49; les coordonnées ont été déterminées à partir de calculs effectués sur la base des documents cadastraux.

Echelle approx. 1/100

ESQUISSE N°_____

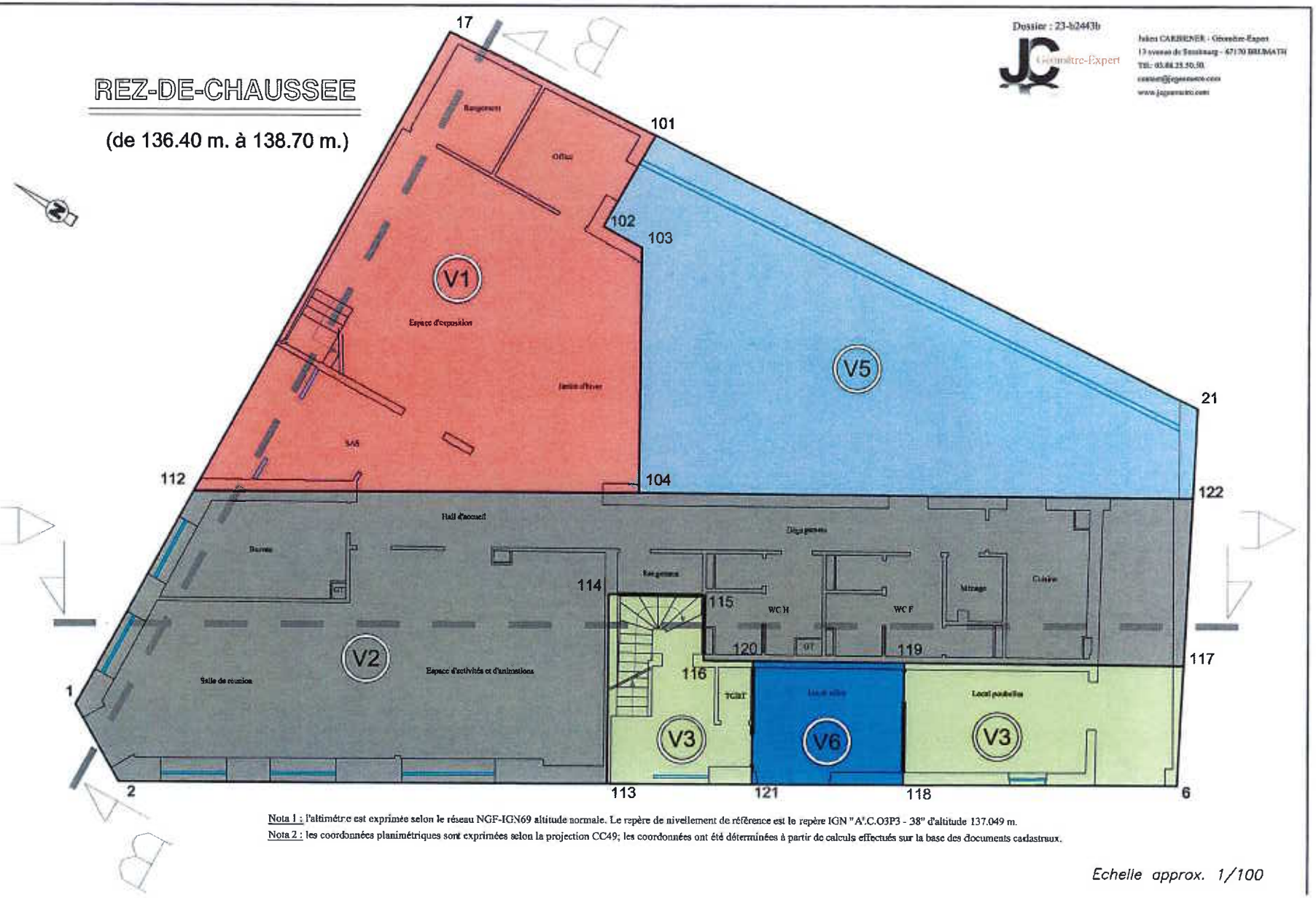
Section 15 Parcelle 297/14

COMMUNE DE BISCHWILLER

Adresse: 2 rue des Pharmaciens

REZ-DE-CHAUSSEE

(de 136.40 m. à 138.70 m.)



Dossier : 23-b2443b

Jules CARBENER - Géomètre-Expert
13 avenue de Saverne - 67170 BRUMATH
TEL: 03.88.25.50.50
contact@jcgeometre.com
www.jcgeometre.com

Nota 1 : l'altimétrie est exprimée selon le réseau NGF-IGN69 altitude normale. Le repère de nivellement de référence est le repère IGN "A°.C.03P3 - 38" d'altitude 137.049 m.

Nota 2 : les coordonnées planimétriques sont exprimées selon la projection CC49; les coordonnées ont été déterminées à partir de calculs effectués sur la base des documents cadastraux.

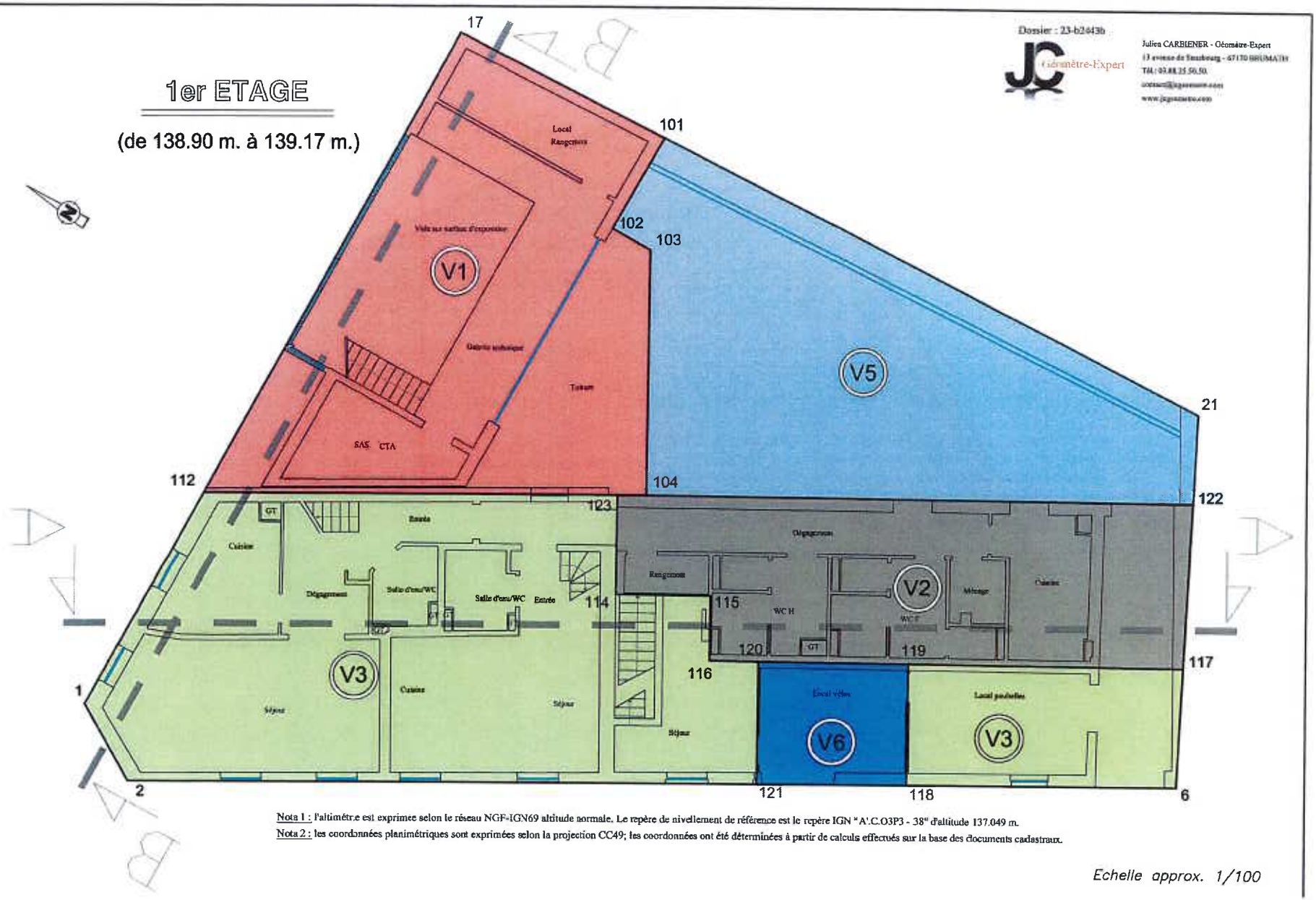
Echelle approx. 1/100

ESQUISSE N°

Section 15 Parcelle 297/14

COMMUNE DE BISCHWILLER

Adresse: 2 rue des Pharmaciens



Nota 1 : l'altimétrie est exprimée selon le réseau NGF-IGN69 altitude normale. Le repère de nivellement de référence est le repère IGN "A'.C.O3P3 - 38" d'altitude 137.049 m.

Nota 2 : les coordonnées planimétriques sont exprimées selon la projection CC49; les coordonnées ont été déterminées à partir de calculs effectués sur la base des documents cadastraux.

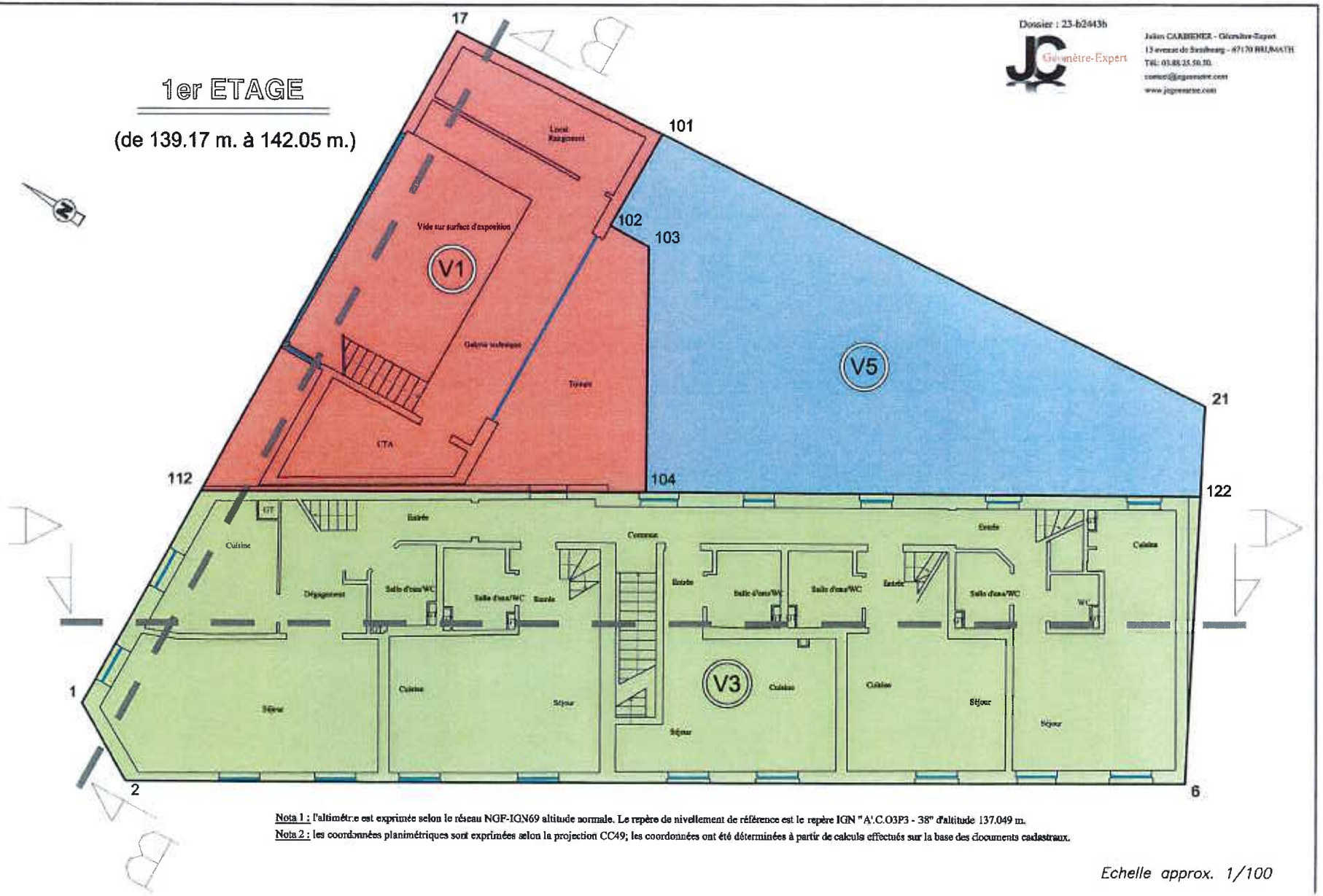
Echelle approx. 1/100

ESQUISSE N°_____

Section 15 Parcelle 297/14

COMMUNE DE BISCHWILLER

Adresse: 2 rue des Pharmaciens



Nota 1 : l'altimétrie est exprimée selon le réseau NGF-IGN69 altitude normale. Le repère de nivellement de référence est le repère IGN "A'.C.03P3 - 38" d'altitude 137.049 m.

Nota 2 : les coordonnées planimétriques sont exprimées selon la projection CC49; les coordonnées ont été déterminées à partir de calculs effectués sur la base des documents cadastraux.

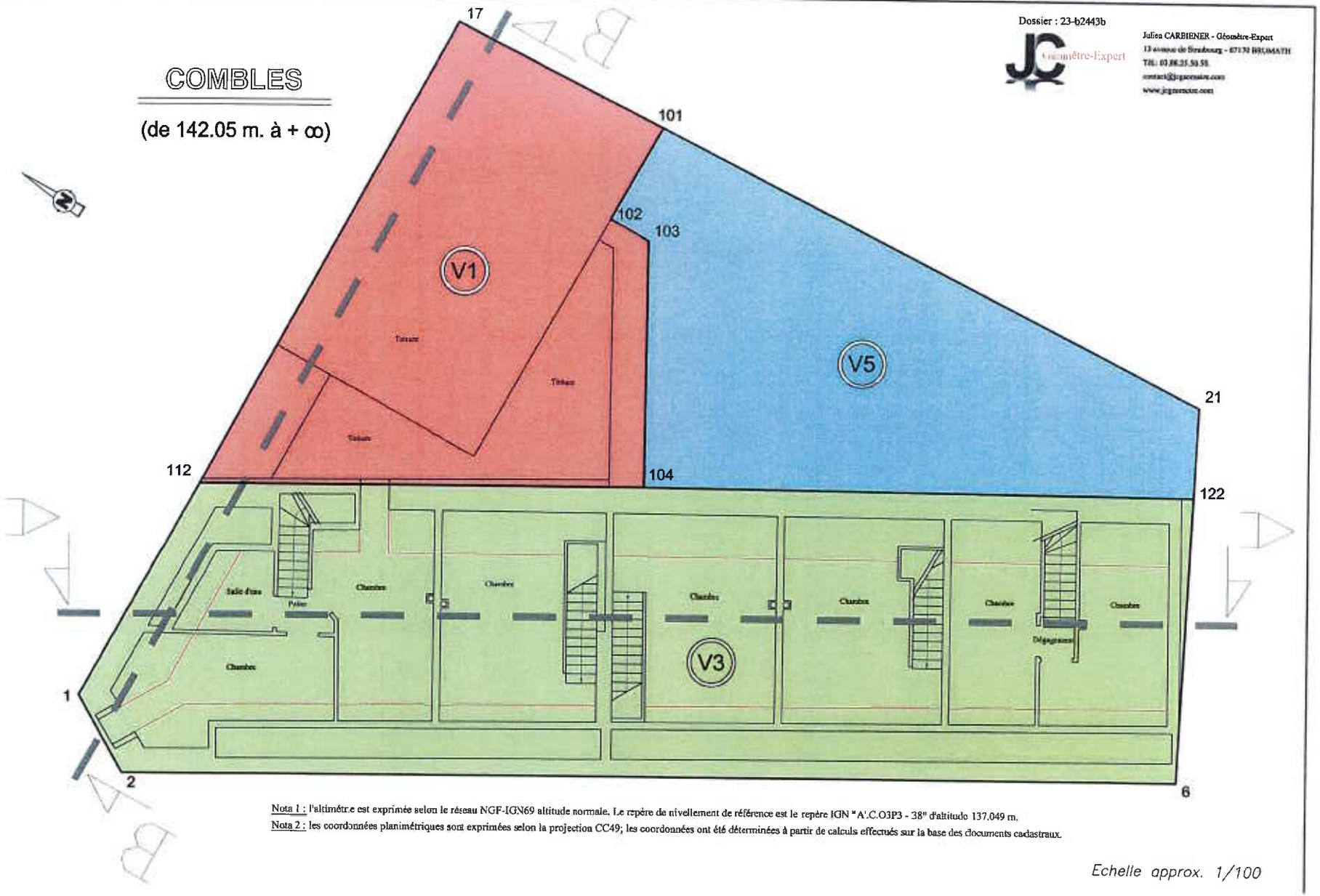
Echelle approx. 1/100

ESQUISSE N°

Section 15 Parcelle 297/14

COMMUNE DE BISCHWILLER

Adresse: 2 rue des Pharmaciens



Nota 1 : l'altimétrie est exprimée selon le réseau NGF-IGN69 altitude normale. Le repère de nivellement de référence est le repère IGN "A'.C.O3P3 - 38" d'altitude 137.049 m.

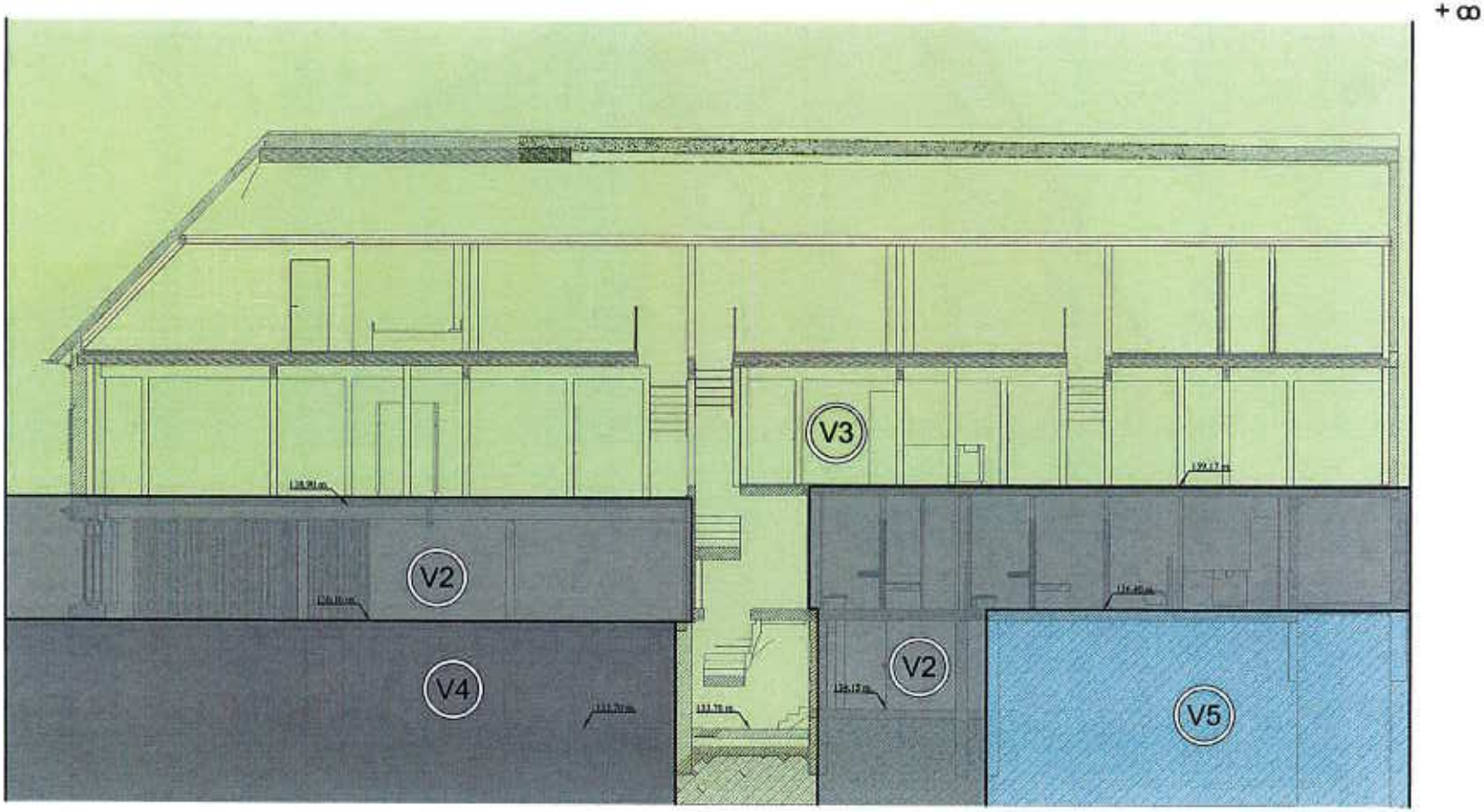
Nota 2 : les coordonnées planimétriques sont exprimées selon la projection CC49; les coordonnées ont été déterminées à partir de calculs effectués sur la base des documents cadastraux.

Echelle approx. 1/100

Dossier : 23-b2443b

Julien CARBIENER - Géomètre-Expert
13 avenue de Strasbourg - 67170 BRUMATH
Tél : 03.88.25.50.86
cmaan@jcgeometre.com
www.jcgeometre.com

COUPE AA



Nota 1 : l'altimétrie est exprimée selon le réseau NGF-IGN69 altitude normale. Le repère de nivellement de référence est le repère IGN "A',C.03P3 - 38" d'altitude 137.049 m.
Nota 2 : les coordonnées planimétriques sont exprimées selon la projection CC49; les coordonnées ont été déterminées à partir de calculs effectués sur la base des documents cadastraux.

Echelle approx. 1/100

ESQUISSE N°_____

Section 15 Parcelle 297/14

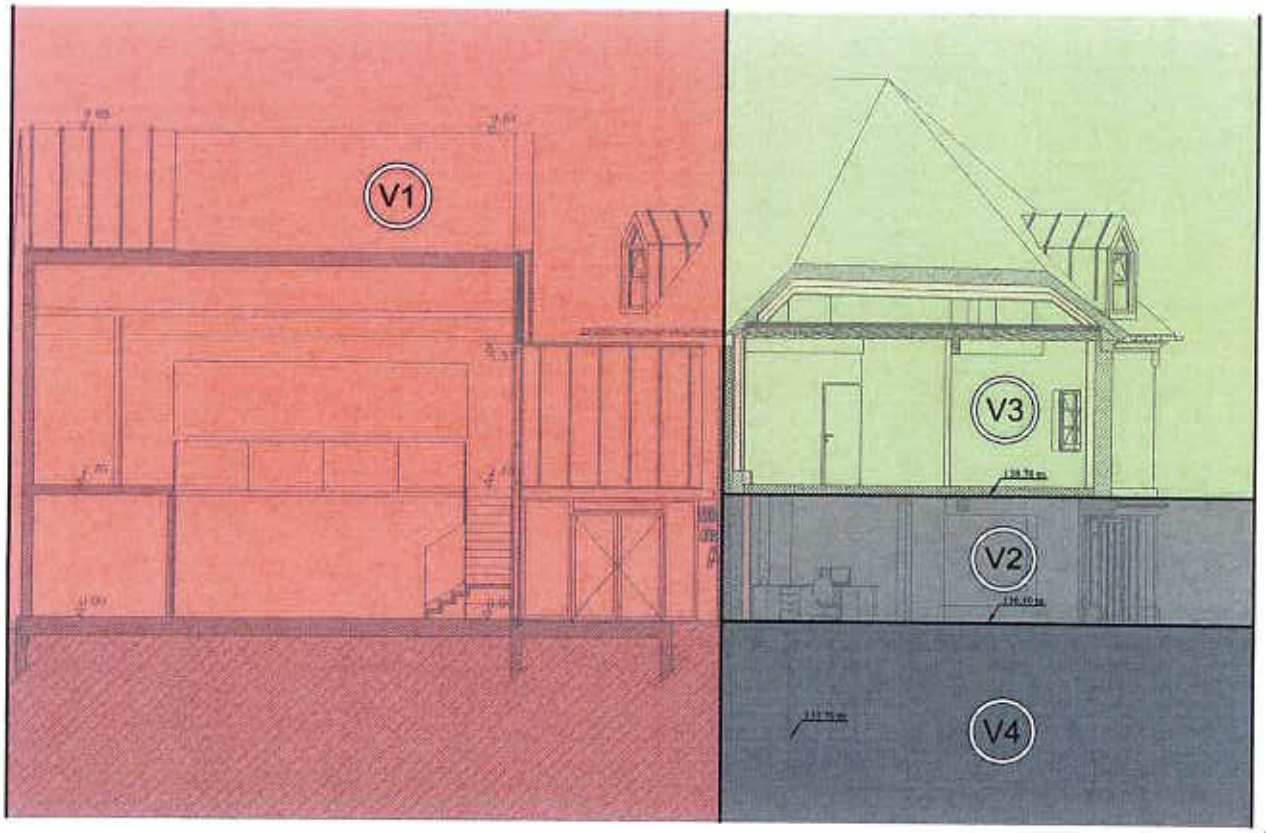
COMMUNE DE BISCHWILLER

Adresse: 2 rue des Pharmaciens

Dossier : 23-b2443b

Julien CARBIENER - Géomètre-Expert
13 avenue de Strasbourg - 67170 BRUMATH
Tél : 03.88.25.50.50
contact@jcgeometre.com
www.jcgeometre.com

COUPE BB



MAT	X	Y
1	2057006.38	8185509.14
2	2057005.72	8185506.06
6	2057021.54	8185545.48
17	2057028.29	8185538.66
21	2057030.65	8185547.68
101	2057028.94	8185564.34
102	2057026.04	8185564.16
103	2057026.13	8185562.96
104	2057030.34	8185559.30
105	2057023.74	8185554.21
106	2057016.71	8185549.93
107	2057014.60	8185553.21
108	2057023.44	8185557.56
109	2057019.05	8185556.04
110	2057019.76	8185560.19
111	2057012.83	8185555.95
112	2057013.83	8185569.63
113	2057013.04	8185555.62
114	2057017.52	8185558.46
115	2057018.92	8185556.25
116	2057017.39	8185551.28
117	2057004.46	8185548.12
118	2057017.46	8185548.70
119	2057020.33	8185550.61
120	2057018.12	8185554.12
121	2057011.20	8185552.33
122	2057020.69	8185546.44
123	2057019.90	8185539.98

Nota 1 : l'altimétrie est exprimée selon le réseau NGF-IGN69 altitude normale. Le repère de nivellement de référence est le repère IGN "A'.C.03P3 - 38" d'altitude 137.049 m.

Nota 2 : les coordonnées planimétriques sont exprimées selon la projection CC49; les coordonnées ont été déterminées à partir de calculs effectués sur la base des documents cadastraux.

Echelle approx. 1/100

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

LE

Maître Julien RICOU, notaire associé de la SELARL "Eric RICOU & Julien RICOU, notaires associés" titulaire d'un office notarial à 67230 BENFELD, 33A, Rue Rohan, soussigné,

A reçu le présent acte authentique sur support électronique contenant :

- ETAT DESCRIPTIF DE DROITS DE SUPERFICIE -
- CAHIER DES CHARGES –
- ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE –

À la requête de la personne ci-après identifiée :

REQUERANT

La commune de **COMMUNE DE BISCHWILLER**, département du BAS RHIN, avec siège à la Mairie de BISCHWILLER (67240), 9 Place de la Mairie.

Représentée par son Maire Monsieur Jean Lucien NETZER ayant tous pouvoir à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal en date du ++++, dont une copie est ci-annexée.

Ci-après dénommée "Le REQUERANT",

Étant précisé que ce vocable s'applique tant à la personne morale qu'à son représentant.

Lequel, préalablement à l'établissement de la division en volumes faisant l'objet des présentes a exposé ce qui suit.

EXPOSÉ

I - ASSIETTE DES DROITS DE SUPERFICIE

DESIGNATION

Le REQUERANT est propriétaire de l'immeuble sis à BISCHWILLER (67240), à l'angle de la Rue des Charrons et de la Rue des Pharmaciens, cadastré comme suit :

Commune de BISCHWILLER

- Section 15, numéro 297/14, lieudit « Rue des Pharmaciens, rue des Charons », pour une contenance de quatre ares et quarante centiares (04 a 40 ca) de sol ;

Un plan cadastral demeure annexé aux présentes après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle désignée ci-dessus est inscrite au Livre Foncier au nom de la Commune de BISCHWILLER.

Elle est issue de la réunion des parcelles cadastrées Section 15, n° 248/14 avec 1,47 ares de sol et Section 15, n° 249/14 avec 2,93 ares de sol ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'arpentage N° 2915Y établi par Monsieur Julien CARBIENER, géomètre expert à BRUMATH, le 24 mai 2023 enregistré au service du cadastre de MOLSHEIM le 10 juillet 2023.

Une copie de ce procès-verbal est ci-annexée.

Pour une plus ample origine de propriété il est référé aux annexes correspondantes du Livre foncier.

SERVITUDES - CHARGES :

Le REQUERANT déclare :

- que le bien ci-dessus est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres charges ou restrictions susceptibles de porter atteinte à son droit de propriété ;
- qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété,
- que le bien ci-dessus n'a jamais dépendu du domaine public communal comme n'ayant jamais été affectés à usage direct du public ou affectés à un service public et ayant fait l'objet aménagements indispensables à l'exécution d'une mission de service public.

II – REALISATION D'UN ESPACE ASSOCIATIF ET CULTUREL ET DE LOGEMENTS

Le REQUERANT déclare qu'il projette de réaliser une opération sur le bien ci-dessus, laquelle comprendra, savoir :

- pour une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée, un espace associatif et culturel comprenant un espace d'accueil, une salle d'exposition, un espace d'animations, ainsi que des bureaux, salle de réunions, cuisine et toilettes, ainsi qu'un espace de rangement communal qui seront conservés par le requérant ;

- pour une partie du sous-sol, du rez-de-chaussée, ainsi que pour les niveaux supérieurs, des logements et des caves qui seront loués à la société ALSACE HABITAT par bail emphytéotique ;
- des espaces verts et un local poubelle annexes à l'espace culturel ou aux logements.

En raison de sa conception et notamment de l'imbrication de certains bâtiments et afin d'assurer à chaque tranche de construction son autonomie, l'ensemble immobilier est placé sous le régime contractuel des droits de superficie ci-après définis.

Cette division en volumes s'explique également par le projet concernant la partie que le requérant souhaite conserver et affecter à un espace culturel qui dépendra de son domaine public.

L'organisation juridique de l'ensemble immobilier, telle qu'elle résulte des présentes, constitue l'organisation différente prévue à l'alinéa 2 de l'article 1er de la loi n° 65/557 du 10 juillet 1965. L'ensemble immobilier n'est donc pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, tel qu'il résulte de cette loi.

Chacun des lots ci-après créés constitue une propriété privative, sans que la situation des immeubles qui résultent de la division ainsi faite n'entraine d'indivision sur quelque élément que ce soit, du sol ou des constructions.

Il sera créé par ailleurs un réseau de servitudes et d'obligations pour assurer le fonctionnement de l'ensemble immobilier.

III - ESQUISSE

Par suite de ce qui précède, le REQUERANT a fait procéder à la division de l'immeuble en volumes selon l'esquisse établie par le Cabinet Julien CARBIENER, géomètre expert à BRUMATH, en date du 03 octobre 2024, certifié par les services du cadastre le 23 janvier 2025.

Une copie de l'état descriptif de division en volumes demeure ci-annexée après mention.

IV – DIVISION EN VOLUMES

Ceci exposé, il est passé à l'établissement de la division en volumes faisant l'objet du présent acte. Elle se présente de la façon suivante :

- L'état descriptif en volumes
- Le cahier des charges et servitudes
- L'association syndicale libre.

Le présent état descriptif des droits de superficie - cahier des charges –est un acte de droit privé destiné à fixer pour le présent et l'avenir les règles applicables aux propriétaires ou occupants, actuels ou futurs de l'ensemble immobilier, de même que celles afférentes aux relations desdits propriétaires entre eux.

Les dispositions du présent acte seront obligatoires pour tous les

propriétaires et occupants d'une partie de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et leurs ayants cause.

Le présent état descriptif des droits de superficie - cahier des charges – association syndicale libre a une durée illimitée.

TITRE I - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

ARTICLE 1. – PREAMBULE

1. – Dans les rapports entre propriétaires de lots de volume et leurs ayants droits successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le lot de volume des constructions compris dans leur lot de volume sans égard à leur distribution intérieure.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les lots de volume lui appartenant sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires, du respect des présentes, et des autorisations administratives qui seraient requises.

2. – Cette zone prise dans son ensemble ne constituera pas une copropriété au sens de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Chaque lot de volume pourra être soumis au régime de la copropriété

3. – La désignation qui va être donnée aux lots de volume dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans qui demeureront ci-annexés après mention.

4. – Mitoyenneté des lots en plan :

La partie séparative entre deux lots bâtis (hors limites cadastrales le long du périmètre) est constituée :

a) par le joint lorsqu'il existe entre deux murs accolés

b) par l'axe du mur lorsqu'il n'existe qu'un mur, sauf indication contraire figurant sur les plans et croquis.

5. – Appartenance des dalles et revêtements d'étanchéité en altitude :

Les dalles horizontales séparant les lots dépendent des lots inférieurs jusqu'au-dessus de la dalle brute, sauf indication contraire figurant sur l'état descriptif.

Le revêtement d'étanchéité appartient de toute façon au lot inférieur auquel il profite.

6. – Servitudes

Le réseau des servitudes doit être complété par des dispositifs de sécurité, d'entretien, de réparation ou de reconstructions inscrites dans un cahier des charges. Ce document devra prévoir également les obligations faites à chaque titulaire de volumes en matière d'assurance.

7. – Référence planimétrique

Les points périmétriques de chaque lot sont déterminés en coordonnées LAMBERT CC49.

7. – Nivellement

Le nivellement est rattaché au système NGF IGN 69 altitude normale au repère IGN A'.C.O3P3-38 d'altitude 137,049 m.

Remarques :

- le changement de limitation entre les volumes s'effectue comme précisé sur les plans.
- le revêtement de la dalle appartient au volume situé au niveau supérieur.

ATICLE 2. - DESCRIPTIF

L'assiette de la division en volumes est constituée par le terrain situé à BISCHWILLER (67240), à l'angle de la Rue des Charrons et de la Rue des Pharmaciens, cadastré comme suit :

Commune de BISCHWILLER

- Section 15, numéro 297/14, lieudit « Rue des Pharmaciens, rue des Charons », pour une contenance de quatre ares et quarante centiares (04 a 40 ca) de sol ;

L'ensemble à édifier est divisé en six (6) lots de volume numérotés de V1 à V6 inclus, décrits ci-après :

VOLUME V1

DU SOUS-SOL AUX COMBLES

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V1 dont la surface de base totale est de 1a05ca.

Le périmètre est défini sur tous les plans de niveau annexés par une ligne brisée joignant les points 17-101-102-103-104-112-17.

Le point 17 est un point de brisure de limite cadastrale.

Les points 101-102-103-104-112 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et sans limitation en hauteur (+ l'infini).

VOLUME V2

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 0a32ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol en page 6 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 105-106-107-108-105

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 136,40m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 1a49ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 7 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-104-105-106-107-109-114-113-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 104-105-106-107-109-112-113-114 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 1a78ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-104-122-117-116-115-114-113-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 104-112-113-114-115-116-117-122 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V2 dont la surface de base totale est de 0a69ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 123-114-115-116-117-122-104-123.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale).

VOLUME V3

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a26ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol en page 6 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 111-110-104-108-107-111.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 136,40m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a15ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 7 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 113-114-109-107-113.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 0a44ca.

Le premier périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 113-114-115-116-120-121-113.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Le second périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 118-119-117-6-118.

Le point 6 est un point de brisure de limite cadastrale.

Les points 117-118-119 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m. (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 1a53ca.

Le premier périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-123-114-115-116-120-121-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 104-112-114-115-116-120-121-123 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Le second périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 119-117-6-118-119.

Le point 6 est un point de brisure de limite cadastrale.

Les points 117-118-119 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m. (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale).

DU 1er ETAGE (de 139,17m à 142,05m) AUX COMBLES

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V3 dont la surface de base totale est de 2a37ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 10 et le plan des combles annexé en page 11 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-104-122-6-2-1-112.

Les points 1-2-6 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 104-112-122 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 139,17 m. (NGF IGN69 altitude normale) et sans limitation en hauteur (+ l'infini).

VOLUME V4

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V4 dont la surface de base totale est de 1a06ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol annexé en page 6 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 112-110-111-2-1-112.

Les points 1-2 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 110-111-112 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale)

VOLUME V5

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V5 dont la surface de base totale est de 1a70ca.

Le périmètre est défini sur le plan du sous-sol annexé en page 6 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 101-102-103-104-105-106-6-21-101.

Les points 6-21 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 101-102-103-104-105-106 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est sans limitation en profondeur (- l'infini) et limité en hauteur à l'altitude 136,10 m. (NGF IGN69 altitude normale)

AU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 136,40m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V5 dont la surface de base totale est de 1a70ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 7 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 101-102-103-104-105-106-6-21-101.

Les points 6-21 sont des points de brisure de limite cadastrale.

Les points 101-102-103-104-105-106 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,10 m (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 136,40 m. (NGF IGN69 altitude normale)

DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,10m à 138,70m) AUX COMBLES

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V5 dont la surface de base totale est de 0a98ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8, sur le plan du 1er étage annexé en page 9 et 10 et sur le plan des combles annexé en page 11 de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 101-102-103-104-122-21-101.

Le point 21 est un point de brisure de limite cadastrale.

Les points 101-102-103-104-122 ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m (NGF IGN69 altitude normale) et sans limitation en hauteur (+ l'infini).

VOLUME V6

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (de 136,40m à 138,70m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V6 dont la surface de base totale est de 0a14ca.

Le périmètre est défini sur le plan du rez-de-chaussée annexé en page 8, de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 118-119-120-121-118.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 136,40 m (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 138,70 m (NGF IGN69 altitude normale).

AU 1er ETAGE (de 138,90m à 139,17m)

Un droit de superficie perpétuel consistant en un volume V6 dont la surface de base totale est de 0a14ca.

Le périmètre est défini sur le plan du 1er étage annexé en page 9, de l'esquisse par une ligne brisée joignant les points 118-119-120-121-118.

Tous les points ont été déterminés sur la base d'un plan d'architecte.

Les coordonnées de ces points sont relatées en page 5 de l'esquisse.

Le volume correspondant est limité en profondeur à l'altitude 138,90 m (NGF IGN69 altitude normale) et limité en hauteur à l'altitude 139,17 m (NGF IGN69 altitude normale).

À chacun ces volumes partiels et globaux s'ajoute la propriété des ornementations architecturales et des éléments de constructions qui pourront éventuellement être établis en saillie conformément aux plans de construction.

ARTICLE 3. - TABLEAU RÉCAPITULATIF

N° de volume	Nature	niveau bas minimum	niveau haut maximum	Surface totale des base en m²
V1	Espace d'exposition	Sous-sol	Combles	105
V2	Locaux communaux	Sous-sol	1er étage	428
V3	Logements – entrée – local poubelles	Sous-sol	Combles	475
V4	Cave – vide sanitaires	Sous-Sol	Sous-sol	106
V5	Aire extérieure	Sous-sol	Combles	438
V6	Local vélos	Rez-de-chaussée	1er étage	28

Tableau récapitulatif des coordonnées des points

MAT	X	Y
1	2057006.90	8185569.14
2	2057005.72	8185566.96
6	2057021.54	8185542.45
17	2057028.29	8185570.66
21	2057030.65	8185547.68
101	2057028.94	8185564.34
102	2057026.04	8185564.16
103	2057026.11	8185562.96
104	2057020.34	8185559.30
105	2057023.74	8185554.21
106	2057016.71	8185549.93
107	2057014.60	8185553.21
108	2057021.44	8185557.56
109	2057019.05	8185556.04
110	2057019.76	8185560.19
111	2057012.83	8185555.95
112	2057013.83	8185569.63
113	2057013.04	8185555.62
114	2057017.52	8185558.46
115	2057018.92	8185556.25
116	2057017.39	8185555.28
117	2057024.46	8185544.12
118	2057017.46	8185548.78
119	2057020.35	8185550.61
120	2057018.12	8185554.12
121	2057015.20	8185552.27
122	2057028.49	8185546.44
123	2057019.90	8185559.98

TITRE II - CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES

STATUT JURIDIQUE

Les droits résultant des volumes ci-dessus créés sont des droits de propriété réels et perpétuels, distincts du sol et indépendants de toute opération

de construction.

Les droits résultant des volumes permettent à l'intérieur desdits volumes, d'édifier des constructions déterminées volumétriquement ou de procéder à tous travaux.

Ils bénéficient des servitudes actives et supportent celles passives résultant des présentes et des règles d'urbanisme en vigueur.

Chaque propriétaire d'un volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres éléments qui existent, qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son volume, avec tous les attributs que comporte le droit de propriété. Aucun des propriétaires d'un volume ne pourra revendiquer un droit d'accession quelconque sur l'autre ou les autres volumes.

Chaque propriétaire de volume pourra procéder à toutes subdivisions de son volume ou à tout regroupement, dans la mesure des possibilités techniques, et constituer, le cas échéant, sur l'un quelconque des volumes lui appartenant toute copropriété, le tout, sans l'accord ni l'intervention du ou des propriétaires des autres volumes, sauf à maintenir et respecter les conditions et servitudes résultant des présentes.

Aux droits de superficie sont associés les droits et obligations suivants :

- les servitudes actives nécessaires à la réalisation de travaux de construction et à l'utilisation des constructions,
- les servitudes passives nécessaires à la réalisation et à l'utilisation des réseaux.

MENTION DU CAHIER DES CHARGES DANS TOUT ACTE DE MUTATION

Le présent cahier des charges devra être porté à la connaissance de tous acquéreurs, de tous locataires et occupants précaires des volumes restant la propriété du REQUERANT.

Les propriétaires, copropriétaires ou leurs ayants-droits devront indiquer dans tout contrat de vente ou de location que les acquéreurs ou locataires ont pris connaissance de ce cahier des charges et qu'ils s'engagent à le respecter, le tout sous la responsabilité du vendeur ou du propriétaire.

ARTICLE 1ER. – SERVITUDES AUXQUELLES SERONT SOUMIS LES DIFFÉRENTS LOTS DE VOLUME IMMOBILIERS

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des lots de volume de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces lots de volume, leurs propriétaires seront

réputés accepter et consentir les servitudes et charges en cause sans indemnité quelconque.

I. – SERVITUDES GÉNÉRALES CONSTITUÉES ENTRE LES DIFFÉRENTS LOTS DE VOLUME

Sont regroupés sous le présent paragraphe les diverses servitudes applicables aux lots de volumes créés pour satisfaire aux exigences techniques des constructions prévues à l'intérieur de chaque lot de volume et de fonctionnement de l'ensemble,

Étant précisé que cette énonciation ne présente pas un caractère limitatif et que d'une manière générale, chaque lot de volume jouira et supportera les diverses servitudes qui sont nécessaires au fonctionnement de l'ensemble, compte tenu de la division en volumes, et notamment celles-ci-après :

1-1. – Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect, de vue et de surplomb

L'ensemble immobilier étant composé des divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'accrochage. Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes de vue et prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées, et conformément aux notes techniques des bureaux d'études techniques, devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque lot de volume.

Lorsque la dalle constituant le plafond d'un local n'appartient pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un lot de volume supérieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration), entraînant des charges compatibles et préalablement calculées par le bureau d'étude technique avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration à l’ensemble des éléments d’équipement et aux structures porteuses et à fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

Lorsque la dalle constituant le plancher d'un local n'appartient pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un lot de volume inférieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'ancrage pour des équipements divers (canalisations, meubles, éléments de décoration), entraînant des charges compatibles et préalablement calculées par le bureau d'étude technique avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration à l’ensemble des éléments d’équipement et aux structures porteuses et à fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

De plus tous les lots de volume sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

1-2. – Canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage exclusif d'un lot de volume seront la propriété de ce lot de volume sur tout leur parcours à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations et réseaux desserviront plusieurs lots de volume, elles appartiendront à chacun des lots de volume desservis dans la partie de leur parcours comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.

Ces canalisations et réseaux seront entretenus par les propriétaires des lots de volume concernés.

1-5. – Servitude de branchement

Il est institué une servitude générale de branchement, pour la desserte des constructions comprises dans un volume, sur les réseaux divers de toute nature dépendant d’un autre volume.

1-5. – Servitude de passage d'antenne

Tous les lots de volume sont grevés de servitude de passage d'antenne de toute nature au profit de l'ensemble des lots de volume.

1-6. – Servitude d'accès

II est institué une servitude générale et réciproque de passage entre les lots de volume là où la disposition des lieux ne permet pas à un propriétaire d'accéder directement à ses équipements.

Ce passage devra être pris du côté où le trajet est le plus court du fond enclavé à la voie publique, ou avec les équipements communs.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fond duquel il est accordé.

1-7. – Servitudes d'écoulement des eaux et d'étanchéité

Chaque lot de volume supérieur bénéficiera à l'encontre du ou des lots de volume inférieurs de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie et de nettoiement, sous réserve que l’écoulement des eaux soit réalisé dans des conditions garantissant le volume inférieur de tout dommage.

Les éventuels équipements nécessaires (notamment tuyauteries, caniveaux, canalisations) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical seront entretenus et remplacés par l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de la surface de plancher leur appartenant.

1-8. – Servitudes de ventilation et d'aération

Les prises et rejets d'air se feront conformément à la législation applicable et chaque lot de volume sera tenu de supporter les servitudes pouvant en résulter.

D'une manière générale, tous les lots et les constructions sont grevés, réciproquement ou unilatéralement, à titre réel et perpétuel, de toutes les servitudes nécessaires à la réalisation des équipements et des constructions existantes ou à réaliser, à leur utilisation ultérieure, leur entretien et à leur reconstruction éventuelle.

II. – SERVITUDES PARTICULIÈRES CONSTITUÉES ENTRE LES DIFFÉRENTS LOTS DE VOLUME

1.Servitude de passage pour l'accès au sous-sol

Le sous-sol du lot V2 n'est accessible qu'en passant par l'escalier appartenant au lot V3, de sorte qu'il est constitué la servitude réelle et perpétuelle de passage suivante :

- Fond dominant : le lot numéro V2
- Fond servant : le lot numéro V3
- Nature : Servitude réelle et perpétuelle de passage au profit du lot de volume numéro V2 à partir de l'entrée située au rez-de-chaussée de la rue des Charrons appartenant au lot numéro V3 afin d'accéder au sous-sol du lot numéro V2.

2.Servitude de passage pour l'accès au local poubelle

Le local poubelle appartient au lot V3, de sorte qu'il est constitué la servitude réelle et perpétuelle de passage suivante :

- Fond dominant : le lot numéro V1, V2 et V5
- Fond servant : le lot numéro V3
- Nature : Servitude réelle et perpétuelle de passage au profit des lots de volume numéros V1, V2 et V5 afin de pouvoir accéder au local poubelle appartenant au lot numéro V3 et d'y stocker les poubelles.

3. Servitude de passage pour l'issue de secours.

L'issue de secours des lots V1 et V2 via le lot V5 débouchant directement sur un passage cocher appartenant en partie au lot V3, il est constitué la servitude réelle et perpétuelle de passage suivante :

- Fond dominant : le lot numéro V1, V2 et V5
- Fond servant : le lot numéro V3

- Nature : Servitude réelle et perpétuelle de passage au profit des lots de volume numéro V1, V2 et V5 à partir de l'issue de secours située au niveau du passage cocher du lot V2, et ce jusqu'au lot V3.

4. Chauffage

Exposé concernant la chaufferie :

Les différents volumes vont être raccordés au réseau de chaleur.

Une sous-station commune à tous les locaux sera créée au sous-sol dans le volume V2. Cette sous-station comportera les équipements nécessaires au stockage et à la distribution d'eau chaude pour les besoins en chauffage des immeubles et les besoins en eau chaude sanitaire pour les logements.

Servitude concernant la chaufferie :

La sous-station desservant les lots V1 et V3 sera installée sur le lot de volume V2. Pour assurer la desserte des lots V1 et V3 en chauffage, il est constitué la servitude réelle et perpétuelle suivante :

a) Servitude au profit des lots V1 et V3

- Fond dominant : V1 et V3
- Fond servant : V2
- Nature : Servitude réelle et perpétuelle consistant en le droit d'implanter une sous-station dans le lot de volume V2, de s'y raccorder, de prélever l'eau chaude destinée à la fourniture du chauffage et de l'eau chaude sanitaire et de faire passer à l'intérieur dudit lot tout conduit, raccordements, réseaux, gaines ou câbles pour la desserte des lots de volume V1 et V3, le tout de la manière où ces conduits, raccordements, câbles, gaines et réseaux assurent l'alimentation des lots de volume V1 et V3.

b) Servitude au profit des lots V1 et V3

- Fond dominant : V1 et V3
- Fond servant : V2
- Nature : Servitude réelle et perpétuelle de passage consistant en le droit d'accéder à tout moment aux conduits, raccordements, câbles, gaines et réseaux pour y effectuer tous travaux nécessaires.

Ce droit de passage s'exercera de part et d'autre des conduits, raccordements, câbles, gaines et réseaux traversant les fonds servants et pourra être utilisé de jour et de nuit, sans exception aucune, tant par le propriétaire comme tel du fonds dominant, que par tout mandataire, entrepreneur, service public ou agent désigné par lui.

Concernant les points a) et b) ci-dessus, et par dérogation aux dispositions générales des présentes :

* Les circuits de chauffage et les équipements, appartiendront respectivement aux lots qu'ils desserviront ;

* Les frais d'entretien de la sous-station commune aux volumes seront partagés par l'ensemble des propriétaires des lots de volumes V1, V2 et V3 au prorata de la surface de plancher chauffées leur appartenant.

5. Tranchée - modules d'infiltration

La tranchée des modules d'infiltration étant située sur le lot V5 il est constitué la servitude réelle et perpétuelle suivante :

- Fonds dominants : V3
- Fond servant : V5
- Nature : Servitude réelle et perpétuelle de passage et d'enfouissement de modules d'infiltration et d'évent, le tout afin de permettre l'infiltration de l'eau de pluie provenant du lot V3.

6. Réseaux secs

Les ouvrages nécessaires aux réseaux secs étant implantés sur le lot V3, il est constitué la servitude réelle et perpétuelle suivante :

- Fond dominant : V2 et V1, V4, V6
- Fond servant : V3
- Nature : servitude réelle et perpétuelle de passage de réseaux, de raccordement et d'implantation de chambres de tirages / tampons fonte, de coffres de branchement ÉS et de tous ouvrages nécessaires aux réseaux secs, le tout de manière à permettre au lot V2 d'avoir accès auxdits réseaux.

7. Distribution d'eau froide et réseaux de chauffage

La distribution d'eau froide et de chauffage pour le lot V2 passant au plafond du lot V3, il est constitué la servitude réelle et perpétuelle suivante :

- Fond dominant : V2
- Fond servant : V3
- Nature :

Servitude réelle et perpétuelle de passage de réseaux d'eau froide et de chauffage, le tout de manière à permettre au lot V2 d'avoir accès auxdites réseaux.

8. Descentes d'eaux usées et d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux usées du lot V3 et certaines évacuations d'eaux pluviales des toitures du lot V3 passant dans les lots V2 et V5, il est constitué la servitude réelle et perpétuelle suivante :

- Fond dominant : V3
- Fond servant : V2 et V5
- Nature :

Servitude réelle et perpétuelle de passage de réseaux d'évacuation des eaux pluviales et de descentes d'eaux usées, le tout de manière à permettre au lot V3 d'évacuer lesdites eaux usées et pluviales.

9. Servitudes pour l'entretien du bâtiment

En raison de l'imbrication et de la superposition des lots de volumes, et pour permettre d'entretenir, de réparer et le cas échéant, de reconstruire les bâtiments édifiés, il est constitué la servitude réciproque réelle et perpétuelle suivante entre les différents volumes :

Servitude réelle et perpétuelle de passage, laquelle comprend également le droit d'installer et de déposer tous les outillages et matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction des bâtiments.

Étant entendu que cette servitude est strictement limitée au cas d'exécution des travaux d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment.

Les servitudes particulières étant ici seulement rappelées pour la bonne information des parties, et sans que ce rappel puisse être considéré comme limitatif ; les servitudes de passage étant régies par les dispositions de l'article I.- ci-dessus.

III. – MODALITÉS D'EXERCICE DES SERVITUDES CI-DESSUS

Pour l'exercice des servitudes ci-dessus constituées, les prescriptions ci-après devront être respectées.

a) L'accès des constructions édifiées dans les différents volumes, composant l'ensemble immobilier pour l'exercice des servitudes ci-dessus constituées, et notamment pour la construction, l'implantation, l'utilisation, la vérification, l'entretien, la réparation, le remplacement des ouvrages, éléments d'équipement ou locaux objets des servitudes constituées aux termes des présentes et, d'une façon générale, en conséquence de celles-ci ou pour les réparations à faire aux construction de l'ensemble immobilier, devra être supporté par le ou les propriétaires ou occupants desdites constructions.

Tous les frais de remise en état consécutifs à l'exercice des servitudes constituées aux présentes seront à la charge de leur bénéficiaire. Mais les propriétaires des constructions dans lesquelles s'exercent des servitudes de passage de canalisations ou de branchements ou d'implantation d'éléments techniques devront prendre toutes dispositions pour faciliter les travaux de vérification, d'entretien et de réparation, notamment en prévoyant une possibilité d'accès normal auxdits éléments.

b) Les propriétaires de chaque volume sont responsables de toutes les conséquences directes ou indirectes de l'exercice des servitudes. Notamment, les travaux ou équipements qui viendraient à être imposés au titre des règlements de sécurité ou autre par suite du changement de la nature de l'occupation des locaux situés dans un volume et qui auraient une répercussion en ce qui concerne les servitudes qui s'exercent sur celui-ci seront à la charge du ou des propriétaires de ce volume.

c) Les servitudes d'appuis, de support ou de soutien, d'ancrage ou d'accrochage ne devront pas compromettre la solidité des constructions édifiées dans le volume sur lequel sont exercées lesdites servitudes.

d) Les servitudes de branchement sur les canalisation et réseaux divers ne pourront être exercées que dans les limites de leur capacité et sous réserve de ne pas porter atteinte aux facultés d'utilisation normale des constructions alimentées ou desservies par lesdits réseaux ou canalisations.

Les servitudes d'implantation et de passage de réseaux, canalisations ou éléments d'équipement ne pourront être exercées que sous réserve qu'il n'en résulte pas une atteinte sérieuse et durable aux conditions normales d'utilisation des constructions édifiées dans le volume dans lequel sont exercées lesdites servitudes. Ces réseaux, canalisations ou équipements devront être installés dans les gaines, coffrages, fourreaux, emplacements techniques ou faux plafonds existants, sauf pour les canalisations et réseaux qui seraient implantés dans des locaux techniques, auquel cas ils pourront être placés de façon apparente pour autant qu'ils ne compromettent pas de façon appréciable leurs conditions d'utilisation normale.

L'exécution de tous travaux est soumise à la condition de l'obtention des autorisations administratives prévues par la réglementation en vigueur et du respect de toutes les règles techniques et règlements de sécurité applicables.

Les travaux devront être effectués dans des conditions normales compte tenu des impératifs techniques.

Les propriétaires, maître de l'ouvrage, seront responsables de tous affaissements, dégradations ou autres conséquences qui se produiraient, directement ou indirectement, du fait des travaux réalisés par eux.

ARTICLE 2. - CHARGES

I. – ASSURANCES

Le ou les propriétaires de chaque lot de volume composant l'ensemble immobilier devront assurer les constructions édifiées dans l'emprise de celui-ci auprès d'une Compagnie notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support ou de soutien, résultant des présentes et des dispositions du paragraphe II).

En outre, le ou les propriétaires de chaque lot de volume devront assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre lot de volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

Justification des assurances ci-dessus précitées devra être fournie par chacun aux autres propriétaires des lots de volumes composant l'ensemble immobilier.

Au titre des risques civils et des responsabilités en cas d'incendie, il est convenu que les propriétaires et locataires de l'ensemble immobilier sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres.

En cas de carence de l'un des propriétaires de volume dans les obligations de souscrire les assurances ci-dessus, l'association syndicale libre qui sera créée aura la faculté d'y procéder, en ses lieu et place, auprès de l'assureur de son choix, à charge pour le propriétaire défaillant de lui en rembourser le coût.

II. – ENTRETIEN. RÉPARATION. RECONSTRUCTION

a) Obligation générale d'entretien et de réparation

En principe tous les ouvrages, quels qu'ils soient (gros ouvrages ou menus ouvrages, éléments constitutifs ou non), ainsi que les éléments d'équipements de toute nature situés dans les listes d'un volume sont la propriété du ou des propriétaires de ce volume.

Sous réserve des séparations mitoyennes et de ce qui est dit aux présentes à propos des réseaux et canalisations, ainsi que des ouvrages et équipements d'intérêt collectif, chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et celle de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

Les réparations des éléments mitoyens assurant la séparation de deux volumes sur le plan vertical seront supportés par moitié par les propriétaires des volumes situés de part et d'autre (sauf pour les murs séparés eux-mêmes par un joint de dilatation dont les réparations incomberont respectivement aux propriétaires de chacun des volumes situés de part et d'autre de ce joint). Mais les frais de peinture et d'entretien superficiel des murs mitoyens, ainsi que l'entretien et la réparation des revêtements qui auraient pu y être placés seront à la charge exclusive du ou des propriétaires du volume du côté duquel se trouve la paroi en cause. En revanche, les réparations des murs expressément compris dans la composition d'un lot de volume, seront à la charge exclusive de ce lot.

b) Ouvrages et équipements d'intérêt collectif

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, ainsi que les aménagements

extérieurs et espaces verts, seront assurés par une association syndicale libre régie par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application.

Les frais afférents à l'entretien des équipements d'intérêt collectif seront supportés par la totalité des propriétaires, ou par ceux d'entre eux pour lesquels ils présentent un intérêt, à proportion des quotes-parts détenues par eux, conformément à ce qui est dit sous le « titre III – association syndicale libre ».

Étant précisé que constituent notamment des ouvrages et équipements d'intérêts collectif utiles aux propriétaires des lots V2, V3, V4 et V6, sans que cette liste ne soit limitative, savoir :

- la toiture, le gros œuvre et les façades ;
- les étanchéités des toitures ;
- Le tableau général basse tension (TGBT).

Étant précisé que constituent notamment des ouvrages et équipements d'intérêts collectif utiles aux propriétaires des lots V1, V2, et V3, sans que cette liste ne soit limitative, savoir :

- la sous-station commune, étant précisé que pour les conduits, raccordements, câbles, gaines et réseaux il est renvoyé à ce qui est dit ci-dessous sous le titre *« 1-2. – Canalisations, gaines et réseaux divers »* à propos de la propriété de ces conduits, raccordements, câbles, gaines et réseaux ;

Étant précisé que constituent notamment des ouvrages et équipements d'intérêts collectif utiles aux propriétaires de tous les lots de volumes, sans que cette liste ne soit limitative, savoir :

- la taxe des ordures ménagères.

III. – TRAVAUX - RECONSTRUCTION

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutés en respectant notamment :

- les limites des lots de volume dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci-dessus ;
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur ;
- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

1. TRAVAUX

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité et/ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés. Il pourra être exigé, que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la sécurité générale, la solidité et l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

2. RECONSTRUCTION

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Les polices d'assurance construction devront être communes ou similaires et dans ce cas souscrites auprès de la même compagnie.

a) En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires des lots de volume concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après.

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents lots de volume composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces de planchers développées initialement construites dans l'emprise desdits lots de volume.

Pour la mise en œuvre de ce qui précède, il pourra après achèvement des constructions être établi un relevé de ces surfaces par un géomètre-expert désigné d'un commun accord ou, à défaut par le Président du tribunal de grande instance à la demande de la partie la plus diligente.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

b) En cas de destruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque lot de volume devront procéder à la reconstruction de celui-ci en tenant compte des servitudes le grevant aux termes des présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque lot de volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit lot de volume. Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des lots de volume différents, les dépenses de

réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs lots de volumes, ainsi que les aménagements extérieurs et espaces verts, seront supportées par l'ensemble des propriétaires au prorata de la surface de plancher leur appartenant.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux lots de volume seront supportées par moitié par les propriétaires des lots de volume situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un lot de volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre lot de volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du lot de volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

c) En cas de destruction totale ou partielle des constructions pour quelque cause que ce soit, chaque propriétaire de volume aura le droit de reconstruire son volume à l'équivalence des structures, ou d'utiliser tout procédé technique permettant aux propriétaires bénéficiant de servitudes sur ce volume de jouir pleinement des dites servitudes, et sera seul propriétaire de ces nouvelles constructions, sauf à requérir toutes autorisations administratives qui seront alors nécessaires et à respecter les dispositions des présentes, mais sans avoir à solliciter une autorisation des autres propriétaires des lots.

d) En cas de carence du ou des propriétaires d'un lot de volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres lots de volume seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires à l'intérieur du lot de volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression. Si, par la suite, le ou les propriétaires de ce lot de volume décident de le reconstruire, ils pourront utiliser les éléments implantés par le ou les propriétaires du ou des lots de volume dominants, à condition qu'il n'en résulte aucune perturbation quant à la solidité, ou à la stabilité des ouvrages réalisés et à condition de verser aux propriétaires du ou des lots de volume dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée, déterminée ainsi qu'il est dit au *b)* ci-dessus.

IV. – OCCUPATION

Les règles de sécurité et d'hygiène devront toujours être respectées dans l'ensemble immobilier en conformité avec les règlements administratifs.

Toute activité dangereuse, insalubre ou de nature à troubler la jouissance et la sécurité générale des autres propriétaires ou occupants est interdite.

Tout bruit et tapage sont formellement interdits alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur d'un lot.

L'installation et l'exploitation des différents locaux ou commerces ainsi que les matériaux et équipements utilisés ne devront causer aucun bruit, fumée, mauvaise odeur, trépidation, ou autre qui pourraient incommoder les autres occupants de l'ensemble immobilier, ceci étant analysé comme une obligation de résultat.

Les constructions et leurs dépendances devront être maintenues par leur propriétaires respectifs de telle sorte que la propreté et l'aspect de l'ensemble immobilier de s'en trouvent pas altérés.

Les éléments d'isolation phonique ou thermique entre les différents volumes existants lors de la construction devront être maintenus en parfait état d'entretien par leurs propriétaires respectifs.

Indépendamment de l'exercice des servitudes constituées aux présentes, les locaux construits dans les volumes superposés ou contigus pourront être mis en communication avec l'accord des propriétaires ou des collectivités des copropriétaires des locaux situés de part et d'autre, sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la solidité, compte tenu de leur imbrication, ni aux conditions d'utilisation des autres volumes de l'ensemble immobilier, et sous réserve d'obtenir les autorisations administratives qui seraient requises et de respecter toutes les règles techniques et règlements de sécurité applicables.

Les ou les propriétaires qui procéderaient à une telle mise en communication seraient responsables de tous affaissements, dégradations ou autres conséquences qui se produiraient directement ou indirectement, du fait des travaux réalisés.

ARTICLE 3. – CHANGEMENT DE DESTINATION

Un propriétaire pourra changer la destination de son ou de ses lots de volume sans obtenir l'accord des autres propriétaires de lots de volume.

ARTICLE 4. – CESSION DE LOTS

Un propriétaire pourra aliéner son ou ses lots sans obtenir l'accord des autres propriétaires de lots de volume.

TITRE III - ASSOCIATION SYNDICALE

CHAPITRE I. – STATUTS

ARTICLE 1ER. – FORME

Il est créé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004, les textes subséquents qui l'ont modifiée ou complétée et les présents statuts.

ARTICLE 2. – DÉNOMINATION

Cette association syndicale est dénommée :
« Les Charrons »

ARTICLE 3. – OBJET

Cette association syndicale a pour objet :

- la propriété, la gestion, l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction de toutes les parties et équipements présentant un intérêt collectif pour l'ensemble des propriétaires des lots de volume ci-dessus de l'ensemble immobilier dont s'agit et affectés à l'association ;
- la mise en œuvre des actions tendant à faire respecter les servitudes, règles, charges et conditions résultant de la division en lots de volume ;
- la répartition des dépenses entre les membres de l'association, le paiement des dépenses et le recouvrement des recettes.

ARTICLE 4. – SIÈGE

Le siège de l'association syndicale est fixé au siège du requérant, à BISCHWILLER (67240), 2, rue des Pharmaciens. Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision du président de l'association syndicale.

ARTICLE 5. – ENTRÉE EN FONCTION

L'association entrera en fonction dès l'achèvement des constructions.

ARTICLE 6. – DURÉE

La durée de l'association est illimitée.

Elle prendra fin de plein droit lorsque l'ensemble immobilier se trouvera appartenir à un seul propriétaire.

ARTICLE 7. – MEMBRES

Sont membres de l'association à laquelle ils adhèrent les ayant droits à quelque titre que ce soit, du seul fait du transfert de propriété d'un lot de volume à leur profit : les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, propriétaires des lots de volume définis à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier. La signature par elles de tout acte transférant la propriété d'un lot de volume à leur profit à leur profit constituera à leur égard et à l'égard de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, le consentement exigé par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004.

Chaque propriétaire devra en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association syndicale, faute de quoi il restera personnellement engagé vis-à-vis d'elle.

CHAPITRE II. – FONCTIONNEMENT

SECTION I. – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ARTICLE 8. – COMPOSITION

L'assemblée générale est composée par les propriétaires des lots de volume définis par l'état descriptif de division.

En cas d'indivision, les indivisaires devront se faire représenter par un mandataire commun.

L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

Si un lot de volume a fait l'objet d'une division en copropriété, les copropriétaires devront se faire représenter par un mandataire commun spécialement désigné à cet effet, et qui sera par défaut le syndic.

En cas de mise en place d'un bail emphytéotique et sauf convention contraire entre le bailleur et le preneur, ce dernier sera considéré pendant la durée du bail comme le seul représentant du démembrement de propriété, ayant seul pouvoir pour voter. Le bailleur sera toutefois également convoqué pour assister aux assemblées.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire choisi parmi les autres membres ou en dehors d'eux. Les mandats se donnent par écrit.

ARTICLE 9. – POUVOIRS

L'assemblée statuant dans des conditions de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'association syndicale.

Elle peut également modifier les présents statuts ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'association.

ARTICLE 10. – CONVOCATION

L'assemblée générale se réunit chaque année dans le courant du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le président ou le Conseil syndical le juge nécessaire. Cette assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au président par la moitié au moins des membres de l'assemblée. Les convocations sont adressées au moins quinze jours francs avant la réunion.

Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour, en précisant pour chaque point de l'ordre du jour, les membres autorisés à se prononcer.

Elles sont adressées aux membres de l'assemblée au domicile qu'ils ont fait connaître sous pli simple ou à l'adresse de messagerie électronique qu'ils ont communiqué par courriel.

La convocation sera au surplus communiquée par voie d'affichage dans l'enceinte de l'ensemble immobilier, en un ou plusieurs lieux accessibles à l'ensemble des membres.

Elle peut se réunir également et valablement sans convocation si tous les membres sont présents.

ARTICLE 11. – QUORUM

L'assemblée générale est valablement constituée si elle réunit au moins le tiers des membres de l'association représentant la moitié au moins des voix.

Par contre l'unanimité sera nécessaire si le nombre de propriétaires est de deux.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre de voix des membres de l'assemblée présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

ARTICLE 12. – VOIX

Les membres de l'association syndicale disposent chacun pour les votes, du nombre de voix attribuées ainsi qu'indiqué ci-dessous.

À l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le mandataire représentant une copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux qu'ils représentent.

Pour l'exercice du droit de vote, le nombre de voix de chaque lot de volume est indivisible vis-à-vis de l'association syndicale.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

Tableau de répartition des voix

Seuls participeront pour certaines décisions, les propriétaires de volumes pour qui l'ouvrage ou l'équipement est commun auxdits lots.

Etant précisé :

- Concernant les votes liés au chauffage : ils seront répartis en fonction de la surface chauffée pour chaque volume ;

- Concernant les charges liées à la sous-station commune, à la taxe d'ordures ménagères, au tableau général basse tension, à la toiture, au gros-œuvre et aux façades : elles seront réparties en fonction de la surface des volumes concernés.

Pour tout autre sujet, la répartition des voix se fera en fonction des surfaces de chaque volume.

Les membres de l'association décident conventionnellement de se soumettre à la réglementation des copropriétés concernant les droits de vote en présence de deux propriétaires, à savoir :

Dispositions particulières :

Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié (copropriété en main dominante), le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22).

En application des dispositions des articles L. 41-13 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, et de l'ordonnance du 30 octobre 2019, si au sein du syndicat de copropriété le nombre de voix délibératives est réparti entre deux copropriétaires, des dérogations aux dispositions générales de la copropriété sont applicables, lesquelles sont ci-après littéralement rapportées.

Article L 41-13 :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires. »

Article 41-14 :

« Par dérogation au IV de l'article 18, lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée. »

Article 41-15 :

« En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires. »

Article 41-16 :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :

1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;

3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence. »

Article 41-17 :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes,

peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires. »

Article 41-18 :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17 :

1° Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité ;

2° Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre. »

Article 41-19 :

« Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 42, le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai. »

Article 41-20 :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 14-3, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire. »

Article 41-21 :

« Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut. »

Article 41-22 :

« Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. »

Article 41-23 :

« L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil. »

ARTICLE 13. – MAJORITÉ

Les délibérations de l'assemblée générale ne pourront porter que sur les questions se rapportant aux choses et charges communes énumérées et sur celles relatives à l'objet social.

Les décisions seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) des voix des syndicataires présents ou représentés, sauf si le nombre de propriétaires est de deux, auquel cas les règles d'unanimité s'appliqueront, et sauf ce qui va suivre :

Devront être prises à l'unanimité les décisions concernant les dérogations qui aggraveraient les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété, la construction d'ouvrage de caractère somptuaire, la modification des droits de vote et la dissolution de l'association syndicale.

Les décisions régulièrement prises au cours des assemblées, dont il est question ci-dessus, obligent les absents et les dissidents. Les décisions sont notifiées au moyen d’une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée :

- par pli recommandé avec demande d’avis de réception aux propriétaires ni présents, ni représentés à l’assemblée, et aux propriétaires opposants,
- par pli simple aux autres propriétaires.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions doivent, à peine de déchéance, être introduites par les propriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du président, la date de première présentation constituant le point de départ du délai.

Lorsque les frais ou dépense entraînées par l'exécution de la décision mise aux voix concernent certains membres de l'association seulement, seuls les membres concernés prendront part aux votes.

Ils disposeront alors du nombre de voix correspondant à la quote-part de charges qu'ils auront à supporter lorsqu'une clé de répartition sera connue par avance.

À défaut, ils disposeront du nombre de voix fixé à l'article 12 des présents statuts.

ARTICLE 14. – TENUE DES ASSEMBLÉES

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation, ce lieu doit se trouver dans le département du siège social. L'assemblée est présidée par le président ou à défaut, par l'un des membres de l'assemblée ou le représentant de l'un d'eux, choisi d'un commun accord. À défaut d'accord, le

président de l'assemblée est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms, domicile des membres de l'assemblée (ou leur dénomination et siège) présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit éventuellement pour chaque résolution.

Cette feuille est certifiée par le président ou le secrétaire. Elle doit être communiquée à tout membre de l'assemblée le requérant.

ARTICLE 15. – DÉLIBÉRATIONS

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Les votes auront lieu à bulletin secret, sauf accord contraire.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

SECTION II. – PRÉSIDENT

ARTICLE 16. – NOMINATION

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, la fonction de président sera assurée par **la Ville de BISCHWILLER** ou toute personne désignée par cet organisme.

Le président de l'association est élu parmi les membres de l'association syndicale ou en dehors d'eux.

Il est élu par l'assemblée générale pour une durée non supérieure à trois ans. Il est rééligible.

L'assemblée fixe sa rémunération par analogie à celle des syndics de copropriété.

Le président peut se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les membres de l'association trois mois à l'avance.

ARTICLE 17. – ATTRIBUTIONS

Le président est l'agent officiel de l'association syndicale.

Il assure notamment, l'entretien des ouvrages communs, l'administration courante et la représentation de l'association syndicale en justice, ainsi que pour tous actes juridiques en général.

1. – Entretien des ouvrages communs

Le président peut faire exécuter sans en référer aux membres de l'assemblée, des travaux d'entretien courants jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'assemblée générale des membres de l'assemblée. Les membres de l'assemblée remettent au secrétaire une provision égale à la somme prévue.

Elle peut être modifiée par décision de l'assemblée générale.

Le président peut également faire exécuter sans en référer aux membres de l'assemblée, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces

travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est fixée annuellement par l'assemblée générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme ci-dessus, le président peut également les faire exécuter immédiatement mais à charge par lui de réunir une assemblée dans les dix jours qui suivent le commencement des travaux et d'avertir les entrepreneurs d'une possibilité de résiliation du marché, sans préjudice du règlement des travaux effectués. Faute par le président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où l'assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par l'association syndicale, sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les travaux autres que ceux ci-dessus prévus sont autorisés par l'assemblée générale. Les membres de l'assemblée ne peuvent pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale.

2. – Administration courante

a) Le président assure le respect des règles concernant la bonne tenue de l'ensemble immobilier, directement ou par personne choisie par lui.

b) II choisit et embauche le personnel qui exécute ses ordres.

c) Avec les provisions qu'il reçoit des membres de l'assemblée, le président assure le paiement du personnel, les cotisations aux assurances contractées par l'association syndicale, l'entretien des ouvrages communs.

d) II signe tous les contrats de fourniture et en assure le renouvellement.

e) II est en droit d'appeler un trimestre de charges d'avance.

3. – Représentation en justice et pour les actes juridiques

Le président représente l'association syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains membres de l'assemblée.

Il exécute les décisions de l'assemblée générale.

Dans le cas où un membre de l'assemblée ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le président a tout pouvoir pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.

Le président peut, sous sa responsabilité, confier des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés.

SECTION III. – SECRÉTAIRE

ARTICLE 18. – NOMINATION. RÉVOCATION. RÉMUNÉRATION

Le secrétaire de l'association syndicale peut être élu parmi les membres de l'assemblée ou en dehors d'eux.

Il est élu par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

L'assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération. Le secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions.

Il doit en avertir les membres de l'assemblée trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le président.

ARTICLE 19. – ATTRIBUTIONS

Le secrétaire détient l'encaisse. Il peut faire ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux au nom de l'association syndicale. Il a la signature pour déposer ou retirer des fonds, mettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres de l'association syndicale et en assure la conservation.

CHAPITRE III. – FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 20. – DÉFINITION

Les frais et charges de l'association syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le président, soit par l'assemblée générale et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlement de l'autorité publique ou le cahier des charges. Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

ARTICLE 21. – RÉPARTITION

Les frais et charges générales de l'association syndicale sont répartis entre les propriétaires suivant la répartition ci-dessous.

Étant précisé que ne bénéficieront des services ou locaux à usage commun que ceux des lots de volume participant aux charges de ces services ou locaux.

Seuls participeront à certaines charges, les propriétaires de volumes pour qui l’ouvrage ou l’équipement est commun auxdits lots.

Répartition des charges générales

Concernant les charges liées au chauffage : elles seront réparties en fonction de la surface chauffée pour chaque volume.

Concernant les charges liées à la sous-station commune, à la taxe d'ordures ménagères, au tableau général basse tension, à la toiture, au gros-œuvre et aux façades : elles seront réparties en fonction de la surface des volumes concernés.

ARTICLE 22. – RECOUVREMENT

Les sommes dues à l'association par ses membres sont recouvrées par le secrétaire.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, les membres de l'assemblée qui ne sont pas à jour dans le paiement de leurs cotisations cessent de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par eux au taux légal.

En outre, et au même cas, l'association syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes sociétés ou tous syndicats de copropriétaires membres de l'association syndicale pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents.

En outre, si un lot de volume vient à appartenir à plusieurs propriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires du lot de volume et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale, de telle sorte que celle-ci pourra à son choix soit poursuivre le recouvrement de sa créance, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

CHAPITRE IV. – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 23. – CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un administrateur peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance, à la requête d'un membre de l'assemblée.

ARTICLE 24. – MODIFICATION. DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts ne pourront intervenir qu'à l'unanimité.

La dissolution de l'association syndicale, après avoir été votée par l'assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite assemblée convoquée à cet effet deux mois après sa première délibération et statuant à l'unanimité.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- disparition totale de l'objet défini à l'article 3
- approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion.

FORMALITES SUBSEQUENTES

LIVRE FONCIER

Le REQUERANT consent et requiert au Livre foncier de BISCHWILLER, savoir :

a) à la charge de la parcelle cadastrée Section 15, numéro 297, des droits de superficie découlant de l'esquisse ci-dessus relaté avec référence à l'état descriptif des droits de superficie,

b) l'ouverture d'un feuillet spécial pour chaque droit de superficie avec inscription du droit de superficie et référence à l'état descriptif des droits de superficie,

c) Afin de ne pas surcharger le Livre Foncier, le requérant requiert la publication des servitudes ci-dessus constituées sous forme d'une simple mention sur le feuillet de l'immeuble et des droits de superficie, avec référence à l'état descriptif des droits de superficie – cahier des servitudes et des charges.

Si le ou les droits requis ne pouvaient être inscrits ou ne pouvaient être publiés, le REQUERANT consent et requiert l'inscription d'une prénotation destinée à garantir soit l'effet soit le rang du ou des droits concernés.

Le REQUERANT renonce à la notification prévue par la réglementation sur le livre foncier, contre délivrance d'un certificat d'inscription au notaire soussigné.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés par le REQUERANT à tous clercs de Maître RICOU, notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour apporter au présent acte tous compléments et toutes rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer notamment la publicité foncière des présentes, et à cet effet signer tous actes, requêtes et mentions, et généralement faire le nécessaire, promettant d'agréer le tout dès à présent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, le REQUERANT fait élection de domicile en son domicile.

Spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, le REQUERANT élit domicile en l'étude du notaire soussigné.

EXECUTION FORCEE

Le REQUERANT se soumet à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de Procédure Civile Local et au Code des Procédures Civiles d'Exécution. Il consent à la délivrance immédiate, à ses frais, d'une copie exécutoire des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés et acquittés par le REQUERANT qui s'y oblige.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

. les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

. les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

. les établissements financiers concernés,

. les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

. le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

. les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de leurs données ou

s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l’étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués au présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.

Le notaire soussigné a recueilli l'image de la signature des parties présentes en son étude et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Annexe au point n° 16

CONVENTION DE TRAVAUX POUR DES TIERS

Mise en place de clôtures en mitoyenneté avec les riverains du parking Saint Augustin

Préambule :

Dans le cadre des travaux d'aménagement extérieur du parking Saint Augustin, il est apparu comme indispensable de reprendre les clôtures mitoyennes.

Ces clôtures, marquant la délimitation entre le parking communal et les propriétés riveraines, relèvent du régime de la mitoyenneté.

L'objectif de cette convention est donc :

- De mettre en œuvre ces travaux en respectant le régime de la mitoyenneté,
- D'assurer le financement de ces travaux,
- D'assurer les conditions juridiques de ces travaux.

Ceci exposé, il est reconnu ce qui suit :

Article 1 : Identification des parties

Entre les soussignés :

Monsieur Yannick HAAS et Madame Magalie RENNEVILLE,

Domiciliés 15 rue du Maréchal Foch – 67240 BISCHWILLER,

Ci-après dénommé « les propriétaires »,

Et

La Ville de Bischwiller, représentée par Monsieur Jean-Lucien NETZER, Maire, en vertu de la délibération du conseil municipal du 30 juin 2025,

Domiciliée 1-9 place de la Mairie – BP 10035 – 67241 BISCHWILLER CEDEX

Ci-après dénommée « la Ville »,

Article 2 : Objet

Vu le régime de mitoyenneté de ces clôtures, les propriétaires et la Ville de Bischwiller s'accordent pour déléguer la maîtrise d'ouvrage de ses travaux, à titre gratuit et pour répartir la charge financière à part égale.

Article 3 : Champs d'application

La présente convention s'applique pour les parcelles suivantes :

Commune	Section	Parcelle	Adresse
BISCHWILLER	14	193	15 rue du Maréchal Foch

Article 4 : Nature des travaux

Les travaux visés par la convention :

- Installation de chantier avec signalétique, barriérage et autres sujétions,
- Démolition de poteaux et clôtures restantes et transport vers un site agréé,
- Fourniture et pose de clôture métallique en treillis soudé.

Le détail de ces travaux a été fourni aux propriétaires avec un devis faisant foi.

Article 5 : Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est confiée à la Ville.

Article 6 : Entretien

L'entretien ultérieur de ces clôtures sera assuré autant que besoin par les propriétaires, tout comme la mise en place de tout complément esthétique ou technique de type brise-vue.

Article 7 : Engagement

Pour les propriétaires :

Après avoir pris connaissance des travaux à réaliser et accepté les devis par la mention « lu et approuvé », les propriétaires reconnaissent :

- Procéder, dès réception du titre de recette relatif aux travaux, le paiement du matériel (50 %) conformément au devis remis et accepté,
- Accorder, gratuitement, le libre accès à leur parcelle pour permettre les travaux mentionnés dans cette convention et tels que définis par le devis dûment accepté,
- À libérer la Ville, une fois les travaux réceptionnés, de toute responsabilité en ce qui concerne l'entretien desdits travaux.

Pour la Ville :

- D'informer les riverains des modalités de ces travaux,
- De réaliser les travaux dans les conditions tarifaires telles que prévues dans les devis,
- De réaliser ces travaux dans le respect des propriétés privées,
- D'assurer la maîtrise d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Article 8 : Durée de la convention

Cette convention s'applique de l'acceptation du devis, qui devra avoir lieu avant le démarrage des travaux jusqu'à la fin des travaux (date de réception).

Cette convention n'appelle à aucun renouvellement.

Article 9 : Modalités financières

Les propriétaires recevront un titre de recette correspondant à leur quote-part telle que définie par le devis, au titre du remboursement des dépenses avancées par la Ville dans le cadre de la présente convention.

Ainsi le montant de la part propriétaires est de 1 134 € TTC.

Article 10 : Litiges

Avant toute action contentieuse, les parties s'efforceront de trouver une issue amiable à tout litige qui résulterait de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention.

Sans issue amiable, les litiges résultant de l'application ou de l'exécution de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif compétent.

Fait en 2 exemplaires à Bischwiller, le _____.

Le Maire de Bischwiller, Jean Lucien Netzer	Monsieur Yannick HAAS et Madame Magalie RENNEVILLE

Annexe au point n° 17

Commune de Bischwiller

CONVENTION RELATIVE A LA GESTION, L'ENTRETIEN ET LA SURVEILLANCE DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

Aménagements paysagers giratoire RD 29/37/337

CONVENTION N°

Vu les articles L 5214-16 et L 5216-5 du code général des collectivités territoriales relatifs notamment aux transferts optionnels de la compétence "création, aménagement et entretien de voirie",

Vu le code général des collectivités territoriales, le code de la voirie routière et le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n° CD-2022-4-7-1 en date du 20 octobre 2022 approuvant la présente convention-type portant sur la gestion, l'entretien et la surveillance du domaine public routier départemental hors agglomération,

Vu la délibération de la **Commune de Bischwiller** en date du ……. Approuvant la présente convention et autorisant le Maire à la signer ;

Entre les soussignés :

- La **Collectivité européenne d'Alsace,** représentée par son Président, dûment autorisé par la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace susvisée, ci-après dénommée la **"Collectivité européenne d'Alsace"**,

D'une part,

- la **Commune de Bischwiller,** représentée par M. Jean-Lucien NETZER, son Maire, dûment autorisé par la délibération du Conseil de la commune de Bischwiller susvisée, ci-après désignée par la **"Commune"**,

D'autre part,

Les co-signataires pouvant être, par ailleurs, désignés par **"les parties"**,

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

En application de l'article L 3221-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), le Président de la Collectivité européenne d'Alsace est compétent en matière de gestion de la voirie départementale hors agglomération.
À ce titre, il exerce les pouvoirs de police afférents à cette gestion, notamment en ce qui concerne la circulation sur ce domaine, et sous réserve des attributions dévolues au représentant de l'État dans le département ainsi que du pouvoir de substitution du représentant de l'État dans le département prévu à l'article L3221-5 du CGCT.
Ainsi, le Président de la Collectivité européenne d'Alsace détient la police de la circulation uniquement hors agglomération, sur routes départementales et dans certains cas, conjointement avec le Préfet hors agglomération pour ce qui concerne le réseau des routes classées à grande circulation.

La Commune souhaite en l'occurrence se voir confier la gestion et l'entretien du giratoire sur la RD 29 sur le domaine public routier départemental hors agglomération. Cette demande fait suite à la volonté de la Commune d'améliorer le cadre de vie et de renforcer l'accueil de la biodiversité sur le ban communal, en milieu rural et en milieu urbain.

A ce titre, il apparaît nécessaire de définir les interventions liées à la gestion, l'entretien et la surveillance du domaine public routier départemental hors agglomération conformément aux règles prescrites dans les différents documents édictés par la Collectivité européenne d'Alsace, à savoir, le Schéma Routier Départemental, le Schéma Directeur de la Signalisation Directionnelle, le Dossier d'Organisation du Fauchage et le Règlement de la Voirie Routière, le Dossier d'Organisation de la Viabilité Hivernale, documents en vigueur et régulièrement mis à jour.

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de confier à la **Commune** la gestion, l'entretien et la surveillance des aménagements réalisés, situés sur le domaine public routier départemental, hors agglomération sur le ban communal d'Oberhoffen/Moder, désignés à l'article 2 ci-après.

La présente convention n'entraîne pas le transfert de pouvoir de police du Président de la **Collectivité européenne d'Alsace** sur les routes départementales hors agglomération au Maire de la **Commune** signataire de cette dernière.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES AMENAGEMENTS CONCERNES ET NATURE DE L'INTERVENTION

Le plan figurant à l'annexe n° 1 de la présente convention donne la position planimétrique et les caractéristiques des aménagements réalisés sur la partie du domaine public routier départemental soumis à transfert de gestion, d'entretien et de surveillance et désignés ci-dessous :

Aménagements	Nature des interventions (Périodicité)	Commune de Bischwiller
Plantations de végétaux sur le giratoire de la RD29/RD37/RD337	- Opérations de recépage à prévoir régulièrement avant que les végétaux n'atteignent une taille qui en cas de chute présenteraient un risque pour les usagers automobilistes au giratoire de la RD29/RD37/RD337, - tailles de recépage de ce qui sera planté, - enlèvement de toutes les repousses de végétaux situées à moins de 2 m des arbres déjà en place. **(cf. article 4 ci-dessous)**	X X X

ARTICLE 3 – INTERVENTION SUR LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER DEPARTEMENTAL

Pour les besoins de la présente convention et pour la seule réalisation des interventions définies à l'article 2, la **Commune** est autorisée à occuper le domaine public routier départemental.

Pour la seule gestion courante aménagements visés, cette autorisation est accordée sans qu'il soit nécessaire de requérir une demande d'intervention sur le domaine public (DIDP) pour chaque intervention, sous réserve qu'il n'y ait pas d'impact sur la fluidité du trafic.

Par gestion courante des aménagements visés, il faut entendre les interventions de petit entretien : entretien des dépendances vertes, nettoyage, balayage, taille, arrosage, remplacement éventuel des plantations à l'identique, remplacement d'ampoule, remise en peinture de candélabre, de garde-corps, contrôle de l'éclairage public…

Les interventions de tonte sur giratoire, îlot central, accotement et autres interventions d'entretien courant hors agglomération pouvant générer des impacts circulatoires importants nécessiteront la délivrance d'une autorisation de voirie préalable de la **Collectivité européenne d'Alsace.**

Dans le cadre de toute modification, remplacement et/ou reprise partielle des aménagements relevant du gros entretien, les dispositions sont prévues à l'article 4 ci-après.

La **Commune** doit prendre toutes les mesures nécessaires pour que l'exécution des travaux cause le moins de gêne possible aux usagers et aux autres occupants du domaine public routier départemental. Elle doit s'attacher à assurer la liberté de la circulation et la protection des piétons.

En outre, elle doit veiller à ce que la desserte des propriétés riveraines, l'accès aux bouches d'incendie et autres dispositifs de sécurité, l'écoulement des eaux de la chaussée et de ses ouvrages annexes et, d'une façon générale, le fonctionnement des réseaux des

services publics soient préservés.

Les prescriptions d'exploitation particulières sont précisées à l'article 5 ci-après.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La **Commune** accepte le transfert de gestion, de l'entretien et de la surveillance des aménagements visés à l'article 2 de la présente convention et selon la répartition des compétences indiquées issues d'un éventuel transfert statutaire.

Par gestion pour ce qui concerne les aménagements réalisés par la **Commune**, il faut comprendre le petit et gros entretien, la mise aux normes, ainsi que les travaux de remplacement et renouvellement à terme.

Néanmoins, toute modification, remplacement, reprise partielle ou totale des aménagements relevant du gros entretien, sera soumis au préalable à l'agrément de la **Collectivité européenne d'Alsace** et fera l'objet d'une demande d'intervention sur le domaine public (travaux de maintien en état/remplacement des ouvrages implantés sur la chaussée, remplacement de la tête de mât/candélabre, entretien de l'assainissement pluvial/fossés, accotements …).

La **Commune** s'engage à respecter les modalités d'entretien des aménagements réalisés désignés à l'article 2 selon qu'ils sont pourvus des équipements suivants :

- Si espaces verts, plantations :

Les espaces verts seront entretenus selon les règles de l'art et en tout état de cause de manière à ne compromettre ni la sécurité des usagers, ni la visibilité et la lisibilité de la signalisation règlementaire.

La **Commune** prendra en charge tous les frais d'entretien des espaces concernés, à savoir : la tonte, la taille, l'arrosage et le remplacement éventuel des plantations ayant pu dépérir pour quelque cause que ce soit.

La **Commune** assure à ses frais l'entretien de l'assainissement pluvial dont l'ouvrage à entretenir est doté. En l'absence de trottoir, les eaux pluviales de la route s'écoulent sur les accotements non aménagés puis dans les fossés latéraux.

La **Collectivité européenne d'Alsace** se réserve le droit d'enjoindre à la **Commune** d'intervenir sur les aménagements visés à l'article 2 si ces derniers ne devaient plus être conformes à la réglementation en vigueur, aux conditions de sécurité ou aux stipulations de la présente convention.

En ce qui concerne l'obligation de surveillance imposée par les règlements et normes en vigueur, la **Commune** s'engage à transmettre en temps utile à la **Collectivité européenne d'Alsace** tout document permettant d'attester de la réalisation de celle-ci.

La **Commune** s'engage, pendant toute la durée de la convention, à inscrire au budget les sommes nécessaires à cet effet.

En cas de sinistre susceptible d'entraîner la responsabilité de la **Commune**, cette dernière informera la **Collectivité européenne d'Alsace** de la constatation des désordres sur les aménagements du domaine public routier départemental et de sa remise en état.

En cas de dysfonctionnement susceptible de mettre en danger les usagers de la route départementale, lié à la non-exécution de la présente convention et notamment du présent article, la **Collectivité européenne d'Alsace** se réserve la possibilité de mettre en demeure la **Commune** de remplir ses obligations.

En cas de danger grave et imminent, la **Collectivité européenne d'Alsace** se réserve le droit, aux frais de la **Commune** concernée, après mise en demeure restée sans effet pendant un délai de 1 mois à compter de la réception du courrier avec accusé réception ou sans mise en demeure en cas d'urgence, de déposer ou de mettre en sécurité, les aménagements présentant un risque pour les usagers ou les riverains de la route départementale.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS D'EXPLOITATION

La réalisation des travaux de gros entretien (hors entretien courant) par la **Commune** est soumise à la délivrance par la **Collectivité européenne d'Alsace** d'un arrêté de circulation temporaire (neutralisation de voie, déviation de circulation pour travaux). Dans certains cas, la **Collectivité européenne d'Alsace** communiquera à la collectivité intervenante tout arrêté permanent qui aurait vocation à s'appliquer dans le cadre des travaux d'entretien dont elle assure la gestion.

La **Commune** devra respecter les prescriptions particulières suivantes :

- Un délai de prévenance de la **Collectivité européenne d'Alsace** de 15 jours minimum des mesures de circulation temporaire à prévoir pour la réalisation des travaux d'entretien ;
- Une mise en place de la signalisation conforme à la demande du Service Routier territorialement compétent ;
- La signalisation réglementaire devra être conforme aux dispositions de l'Instruction Interministérielle relative à la Signalisation Routière, aux guides de signalisation temporaire du SETRA et sera mise en place et entretenue par la Commune conformément au plan d'exploitation validé par le CRA Soufflenheim et sous contrôle de celui-ci.

ARTICLE 6 – RESPONSABILITES

La **Commune** est seule responsable de tout dommage ou préjudice, que pourraient causer aux personnes et aux biens, la gestion, l'entretien et la surveillance aménagements susvisés dont la responsabilité lui incombe du fait de la présente convention.

La responsabilité de la **Commune** ainsi que celle de tiers exécutant les travaux d'entretien pour son compte pouvant être recherchée quant aux dommages résultant des obligations qu'ils assument en vertu de la présente convention, la **Commune** s'engage, à cet effet, à s'assurer pour couvrir ces risques.

ARTICLE 7 – MODALITES FINANCIERES

La présente convention est conclue à titre gratuit, de sorte que la **Commune** consent à assurer l'ensemble des obligations mises à sa charge au titre des présentes sans contrepartie financière.

ARTICLE 8 – DUREE

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par **les parties** et restera valable pendant toute la durée des obligations liées à son exécution, sauf résiliation dans les conditions prévues à l'article 9 ci-après.

ARTICLE 9 – RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée dans les conditions suivantes :

- De plein droit par la Collectivité européenne d'Alsace, et sans indemnités en cas d'inexécution de ses obligations par la **Commune**. Cette résiliation ne pourra intervenir qu'après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans suite pendant un délai de trois (3) mois ;

- A la demande de la **Commune**, à l'issue d'une période d'exécution de la convention de 15 ans à compter de sa signature. Dans cette hypothèse, il appartiendra à la **Commune** de notifier à la Collectivité européenne d'Alsace son intention de mettre fin à la présente convention, par lettre recommandée avec avis de réception, six mois au moins avant la date à laquelle la résiliation prendra effet ;

- Pour motif d'intérêt général dument justifié à l'initiative de l'une ou l'autre des **parties**.

En tout état de cause, les parties conservent la faculté de résilier la présente convention d'un commun accord, dans les conditions et selon les modalités qu'il leur sera loisible de déterminer conjointement.

Dans chacune des hypothèses de résiliation ci-dessus, et si nécessaire, la Collectivité européenne d'Alsace se réserve le droit d'exiger la remise en état des lieux, aux frais de la **Commune**.

ARTICLE 10 – DIVERS

Les documents définissant les règles et les prescriptions applicables visés à l'article 4 et dans le préambule sont disponibles sur le site internet de la **Collectivité européenne d'Alsace**, régulièrement publiés dans le cadre de leur mise à jour. Ils seront applicables entre les parties dès leur entrée en vigueur. La **Commune** a la charge de prendre connaissance des dernières mises à jour des règles précitées.

ARTICLE 11 – LITIGES

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de STRASBOURG.

Toutefois, les **parties** s'engagent, avant d'ester en justice, à tenter de résoudre à l'amiable tout différend relatif à l'interprétation et/ou l'exécution de la présente convention et de ses suites. L'exercice de ces voies amiables est limité à une durée maximum de trois mois.

Fait en autant d'exemplaires que de **parties**.

A COLMAR, le

Pour la Collectivité européenne d'Alsace	**La Commune de Bischwiller**
Le Président	Le Maire
Frédéric BIERRY	Jean-Lucien NETZER

La présente convention sera transmise à la commune d'Oberhoffen-Sur-Moder pour information.