

Département
du HAUT-RHIN

VILLE DE RIXHEIM

Arrondissement
de MULHOUSE

Extrait du Procès-Verbal des Délibérations du Conseil Municipal

Nombre des Membres
du Conseil Municipal

élus :
33

Conseillers en fonction :

33

Conseillers présents :

22

Conseillers absents :

11

Séance ordinaire du 27 mars 2025
dans la salle des Commandeurs de l'Hôtel de Ville de Rixheim
(le vingt-sept mars de l'an deux mille vingt-cinq)

sous la présidence de Madame Rachel BAECHTEL, Maire

Présents (22) : Mmes et MM. Rachel BAECHTEL, Catherine MATHIEU-BECHT, Jean KIMMICH, Maryse LOUIS, Patrice NYREK, Richard PISZEWSKI, Marie ADAM, Christophe EHRET, Dominique THOMAS, Sophie ACKER, André GIRONA, Patrick BOUTHERIN, Alain DREYFUS, Michèle DURINGER, Eddie WAESELYNCK, Raphaël SPADARO, Miné SEYHAN, Olivier BECHT, Véronique FLESCH, Sébastien BURG, Alexandre DURRWELL et Marie-Pierre BOUGENOT

Excusés (11) :

Mme Barbara HERBAUT
M. Philippe WOLFF (procuration à M. KIMMICH)
Mme Valérie MEYER (procuration à M. EHRET)
M. Adriano MARCUZ
M. Bruno TRANCHANT (procuration à M. PISZEWSKI)
Mme Isabelle TINCHANT-MERLI (procuration à Mme BAECHTEL)
Mme Guileine LEVY
Mme Nathalie KATZ-BETENCOURT
Mme Bilge BAYRAM
Mme Bérengère MICODI
M. Lucas SCHERRER

-o-O-o-

Point 14 de l'ordre du jour

Bail emphytéotique pour la zone humide sur des terrains appartenant à la Ville rue de Battenheim

À l'automne 2023 ont démarré des travaux de renaturation de l'ancienne gravière située rue de Battenheim par Rivières de Haute Alsace. L'objectif de ces travaux est de remodeler des zones dans l'actuelle zone humide pour y favoriser le développement de la faune et de la flore et ainsi y créer un écriin de biodiversité pour que celle-ci puisse s'y développer en étant le moins possible dérangée par l'Homme. Les travaux ont été mis en pause peu avant le début du printemps en 2024 pour reprendre cet hiver (début 2025) et devront se terminer au printemps 2025. Les résultats observés jusque-là sont très positifs avec la découverte de nombreux batraciens, oiseaux et plantes caractéristiques des zones humides.

Les travaux touchant à leur fin, la Ville souhaite confier la gestion du lieu au Conservatoire des Sites Alsaciens (CSA). Il s'agit d'une association d'utilité publique qui, après avoir établi un plan de gestion, entretient des sites pour y favoriser la biodiversité tout en menant des campagnes de sensibilisation.

La gestion du site serait confiée au CSA grâce à un bail emphytéotique à l'euro symbolique (par année) pour une durée de 20 ans, avec une signature de la convention à la fin des travaux.

Le CSA trouve des financements grâce à un partenariat avec l'agence de l'Eau Rhin-Meuse et la Collectivité Européenne d'Alsace.

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

À l'unanimité décide :

- D'approuver les termes du projet de bail emphytéotique ci-annexé, sous la réserve d'y ajouter une clause permettant à la ville de récupérer une parcelle, pour y réaliser des aménagements, dans la perspective d'y accueillir le public dans un cadre sécurisé ;
- D'autoriser la signature de l'acte afférent par acte authentique en la forme administrative, à recevoir et à authentifier par Madame le Maire ;
- D'autoriser Monsieur Philippe WOLFF, adjoint au maire, à signer l'acte ainsi que toutes les pièces à intervenir pour la bonne exécution de la présente ;
- De faire inscrire ce bail emphytéotique au Livre Foncier.

=====

Délibéré comme dessus

Pour extrait conforme
RIXHEIM, le 01 avril 2025

Le Maire,



Rachel BAECHTEL

Le Secrétaire de séance,



Alexandre DURRWELL

Voies et délais de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Publié sur le site Internet de la commune de Rixheim le **02 AVR. 2025**

PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par devant Nous soussignée, Madame Rachel BAECHEL, Maire de la Ville de Rixheim (Haut-Rhin), agissant en sa qualité d'Officier Public, ont comparu :

1)

Monsieur Philippe WOLFF, **Adjoint au Maire**, agissant pour le compte de la Ville de Rixheim, dûment habilité aux présentes en vertu de délibérations du Conseil Municipal de Rixheim du 27 mars 2025, ci-annexée,

**Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"
d'une part,**

2)

Monsieur **Jean-Pierre MAIZIERE**, **Trésorier du Conservatoire des Sites Alsaciens**, association foncière à but non lucratif reconnue d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 931698 du 27 octobre 1993, avec siège à 68700 CERNAY, 3 rue de Soultz, inscrite au Tribunal d'Instance de Thann - Registre des Associations, sous le numéro 49-22 -, habilité à l'effet des présentes par décisions du Conseil d'Administration en date du xx xxx 2024, ci-annexée,

**Ci-après dénommé "LE PRENEUR"
d'autre part,**

Les parties comparantes requièrent qu'il soit dressé acte des conventions suivantes :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

La Ville de Rixheim, représentée par Monsieur Philippe WOLFF, adjoint au Maire,

donne à bail emphytéotique pour une durée de vingt ans (20 ans), qui commenceront à courir à la date de signature du présent document, pour finir à la même date, vingt ans plus tard,

à l'Association dénommée "Conservatoire des Sites Alsaciens", pour laquelle Monsieur Frédéric DECK, Président ès-qualité, accepte un bail emphytéotique sur les parcelles de terrain cadastrées sous :

Ville de Rixheim

Lieux-dits « LANDSTRASS ; ACKER » (Gravière)

section	Parcelle n°	Surface en ares
AH	49	2387
AH	50	2387
AH	51	2382
AH	52	4755
AH	53	2117
AH	54	1702
AH	55	1702
AH	56	1662
AH	57	1662
AH	58	1867
AH	59	1867
AH	60	1867
AH	61	1867
AH	62	1862
AH	63	1241
AH	64	1241
AH	65	1241
AH	66	1902
AH	67	1902
AH	68	3804
AH	69	1982
AH	70	2489
AH	71	1301
AH	72	3554
AH	73	1617
AH	74	1617
AH	121	906
AH	122	1337
AH	127	4505
AH	128	1501
AH	129	8623
AH	130	3664
AH	131	1832
AH	132	1612
AH	133	1612
AH	134	1612
AH	135	1612

ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains donnés en bail sont inscrits au Livre Foncier de Rixheim, ouvert au nom de la ville de Rixheim.

En ce qui concerne l'origine antérieure de propriété, les parties se réfèrent aux annexes du Livre Foncier.

SITUATION LOCATIVE

L'immeuble objet du présent bail est libre de toute location et d'astreinte, sauf les clauses indiquées dans la présente.

REDEVANCE ET MODALITES DE PAIEMENT

Le présent bail est consenti et accepté moyennant l'Euro symbolique (1 Euro) par an, soit pour la durée entière du bail, la somme de 20 euros (€ 20,-).

Lequel montant a été payé ce jour par le Conservatoire des Sites Alsaciens à la Ville de Rixheim au moyen d'un chèque tiré sur la Caisse de CREDIT MUTUEL "Saint-Paul" de Mulhouse.

CONDITIONS

Le présent bail, non soumis aux dispositions du statut du fermage, est fait, sous les charges et les conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes, que l'Association "Conservatoire des Sites Alsaciens" s'oblige à exécuter, à savoir :

1) Le présent bail étant destiné à permettre une action biologique et naturaliste sur les biens loués et notamment sur toutes les plantations qui existent, quelle que soit leur nature, le bailleur s'interdit toute intervention concernant cette végétation et reconnaît au preneur seul, le pouvoir de décider de la disposition des arbres de haute futaie, de sorte que le bailleur ne puisse en aucun cas décider, sans l'accord du preneur, de l'abattage de ces arbres, qu'ils soient morts ou vifs, ou qu'il s'agisse de haies vives.

Dans l'hypothèse où ces plantations se situeraient en bordure de chemins, le preneur s'engage à les entretenir et à les tailler en temps et saisons convenables.

2) Le bailleur s'interdit également toute intervention concernant la faune pouvant vivre dans les lieux loués.

3) Le Conservatoire des Sites Alsaciens effectuera les travaux nécessaires à la mise en valeur biologique des terrains et des plantations, objet du présent bail, selon les orientations prescrites par le plan de gestion, les directives concrètes d'application restant du ressort du "Conseil scientifique" statutairement défini au sein du Conseil d'Administration du Conservatoire des Sites Alsaciens.

4) Les frais et coûts usuels d'aménagement et d'entretien définis par le plan de gestion sont à la charge du preneur. Toutefois, une demande de financement spécifique pour la réalisation de travaux de renaturation pourra être proposée aux partenaires statutaires du Conservatoire des Sites Alsaciens.

5) Le preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les biens présentement loués et profitera en retour de celles actives s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le bailleur.

6) Le preneur assurera les diverses activités qu'il pourrait être amené à organiser sur les biens loués et notamment la gestion-entretien du site, sous son entière responsabilité civile.

7) Le bail, objet des présentes, étant consenti au preneur dans le cadre d'une activité spécifique et limitée, aucune cession du droit de bail ni sous-location n'est autorisée.

Seule est possible la délégation par prestataire de service de certaines actions de gestion en vue d'appliquer tout ou partie du plan de gestion.

8) Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité ni solliciter aucune contribution de la part du propriétaire pour cause de grêle, sécheresse, gelées, coulures, inondations, incendies, foudre et tous autres cas fortuits prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires, qui détruiraient tout ou partie de la végétation.

9) Si l'Association "Conservatoire des Sites Alsaciens" cessait d'exister et n'avait plus la personnalité juridique, de même en cas de détérioration grave commise sur l'immeuble loué, sous réserve de ce qu'il a été dit, le présent bail sera résilié, si bon semble au bailleur, qui sera tenu seulement de faire constater le retard ou l'inexécution de la condition en souffrance ou les détériorations graves par exploit, contenant en même temps congé pour la date anniversaire suivante.

AUTRE CONDITION

Pacte de préférence

Dans les conventions qui vont suivre, le terme de "promettant" désignera le BAILLEUR, et celui de "bénéficiaire" le CONSERVATOIRE DES SITES ALSACIENS. Au cas où le promettant déciderait de vendre, le bénéficiaire qui entend exercer son pacte de préférence pourra le faire au même prix que celui offert par le tiers qui se portera acquéreur, ou au même prix que celui offert par le mieux-disant des tiers qui se porterait acquéreur.

Le droit de préférence ainsi conféré jouera quelle que soit la forme de la vente, de gré à gré ou aux enchères publiques. Il s'appliquera même en cas de vente par fractions et à toutes celles-ci.

L'engagement pris par le promettant expire à la fin du bail.

En cas de dissolution d'une personne morale partie au présent acte, avant l'expiration de ce délai, il y aura solidarité entre les ses ayant droit, pour l'exécution de toutes les obligations mises à sa charge.

Le droit de préférence ci-dessus conféré est strictement personnel au bénéficiaire et par conséquent incessible et intransmissible.

Le promettant devra notifier, par acte extrajudiciaire, l'un des originaux ou une copie de l'offre d'achat du tiers amateur au bénéficiaire qui disposera d'un délai franc de trente jours pour faire connaître dans les mêmes formes au promettant s'il entend faire usage de son droit de préférence. L'acte de vente notarié devra être signé au plus tard dans le délai de quinze jours francs qui suivra la date de réception par le promettant de l'accord du bénéficiaire. Si cette vente n'était pas régularisée dans le délai du fait du bénéficiaire, le promettant serait délié définitivement de tout engagement envers lui et pourrait disposer librement des biens grevés du pacte de préférence même si la vente non réalisée ne portait que sur une fraction de ces biens.

En vue de garantir l'exécution du présent pacte de préférence, les parties consentent et requièrent l'inscription à charge des biens, objet de ce pacte, d'une restriction au droit de disposer pour la durée du bail.

CONDITIONS GENERALES

Caractère emphytéotique du bail

Le présent bail est un bail emphytéotique qui, conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du code rural et de la pêche maritime confère au preneur un droit réel sur les immeubles loués.

Sous réserve des dérogations qui peuvent résulter des conditions qui précèdent, les parties entendent placer leurs conventions sous le régime institué par les articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural et de la pêche maritime relatif au bail emphytéotique.

Non-garantie

Les biens loués sont donnés en bail au preneur dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement et qu'il déclare bien connaître, sans garantie :

- pour la nature du sol et du sous-sol ;
- ainsi que pour la nature de la végétation qui s'y trouve.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, et toute cause que besoin sera, il est fait élection de domicile au siège respectif ou en la demeure respective des parties.

Exécution forcée

Monsieur Frédéric DECK, ès-qualité, soumet à l'Association "Conservatoire des Sites Alsaciens" à l'exécution forcée immédiate résultant des présentes, conformément aux dispositions du Code Local de Procédure Civile.

Frais

Les frais du présent acte sont à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige.

FORMALITES

Livre foncier

Les parties consentent et requièrent l'inscription en Section II du Livre foncier à la charge des immeubles concernés :

- du présent bail emphytéotique au profit du Conservatoire des Sites Alsaciens,
- et d'une restriction au droit de disposer en garantie du pacte de préférence en cas de vente au profit du Conservatoire des Sites Alsaciens.

Elles renoncent à la notification prescrite par l'article 49 du décret du 18 novembre 1924 relatif à la tenue du Livre foncier contre remise d'un certificat d'inscription entre les mains du Maire de Rixheim soussigné.

Déclarations fiscales

Le présent bail ne concourt pas à la production d'immeubles, et n'est donc pas soumis à la taxe à la valeur ajoutée, mais, conformément aux dispositions de l'article 689 du Code Général des Impôts, aux droits d'enregistrement qui lui seront immédiatement remboursés par le preneur.

Les parties demandent l'enregistrement du présent acte au droit fixe.

DONT ACTE

Et après lecture faite, les parties comparues ont signé avec Nous,

Fait à Rixheim, le
en trois exemplaires

Pour la Ville de Rixheim

Pour le Conservatoire des Sites Alsaciens,
son Trésorier,

Monsieur Philippe WOLFF

Monsieur Jean-Pierre MAIZIERE

Le Maire de la Ville de Rixheim
Madame Rachel BAECHTEL