

Réunion du Conseil Municipal de Lipsheim du 20 février 2018

Nombre de Membres dont le conseil doit être composé	:	19
Nombre de Conseillers en exercice	:	19
Nombre de Conseillers présents	:	19 + procurations

L'an deux mil dix-huit, le 20 février à 20 heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Lipsheim, proclamés par le bureau électoral à la suite des opérations des 23 mars 2014, se sont réunis en séance, sous la présidence de leur Maire René SCHAAL, dans la salle de la Mairie sur convocation adressée par la Mairie conformément aux articles L 2121 - 10 et 11 du Code Général des Collectivités, le 15 février 2018

Ordre du jour

1. **CONSEIL DEPARTEMENTAL DU BAS RHIN - Contrat de territoire**
2. **EUROMETROPLE DE STRASBOURG – déclassement des délaissés de voirie RD 221**
3. **PERSONNEL – Création de 6 postes d'adjoint technique – emplois saisonniers**
4. **BUDGET 2018 – Décisions modificatives imputation comptable**
5. **BUDGET 2018 – Répartition des Subventions**
6. **EMS PLU – intégration des 5 communes de la COMCOM des Châteaux**
7. **EMS - Prévention des coulées d'eau boueuses, acceptation du transfert à l'Eurométropole de Strasbourg de la compétence « maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols »**
8. **Crèche – modification du contrat de bail**

Présents: R. SCHAAL - JP RAYNAUD -I REHM - FISCHER F - A CUTONE - C OTT –JC. BUFFENOIR – G KAERLE - D HIPP - G MULLER - S LOBSTEIN - C CATALLI - S ZIMMERMANN - D ZIARKOWSKI – J. HOLTZMANN – E. FINCK - JC SOULE - G SUPPER a rejoint en cours de séance - L BAHY a rejoint en cours de séance

*Abs. Excusés : proc
Abs :*

Les Conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice ont procédé conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.

Monsieur Jean-Claude BUFFENOIR ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées. En outre, il a été décidé d'adjoindre à ce secrétaire, en qualité d'auxiliaire pris en dehors du conseil, le Directeur Général des Services Vincent EHRHARDT, qui assistera à la séance, mais sans participer à la délibération

1. CONSEIL DEPARTEMENTAL DU BAS RHIN - Contrat de territoire

Monsieur le maire expose au conseil municipal la proposition faite par le Département du Bas-Rhin aux communes et établissements publics de coopération intercommunale d'approuver le contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'action de l'Eurométropole pour la période 2018-2021, tel que joint en annexe, dont les éléments essentiels sont les suivants :

- les enjeux prioritaires du territoire d'action de l'Eurométropole ;
- les modalités de la gouvernance partagée du contrat et la co-construction des projets avec le Département ;
- les interventions respectives des partenaires en faveur des enjeux prioritaires partagés.

Le Département du Bas-Rhin propose un nouveau mode de partenariat aux acteurs locaux dans le cadre des Contrats Départementaux de développement territorial et humain.

L'année 2017 a été consacrée à la co-construction d'une ambition collective au service des solidarités humaines et territoriales, du développement et de l'aménagement des territoires et à la définition des enjeux prioritaires qui constitueront la base du partenariat entre le Département et les acteurs locaux pour les quatre années à venir.

Il s'agit de créer les conditions favorables permettant de générer des projets ayant un maximum d'effet levier sur l'attractivité et le développement des territoires, de favoriser les initiatives locales, de concevoir et de faire ensemble dans le respect des compétences et moyens de chacun.

Dans une approche intégrée des politiques publiques, il est proposé que les partenaires conviennent ensemble de mobiliser leurs moyens respectifs sur les enjeux prioritaires. Dans le cadre de ses compétences, le Département mobilisera son ingénierie sous toutes les formes qu'elle revêt, ainsi que ses moyens financiers notamment le Fonds de développement et d'attractivité, le Fonds d'innovation territoriale, le Fonds de solidarité communale, dans une approche intégrée de ses politiques.

Le Contrat Départemental de développement territorial et humain constitue le volet stratégique du partenariat engagé par le Département du Bas-Rhin avec les acteurs locaux sur la période 2018 – 2021. Il s'inscrit dans une volonté de co-construction des projets avec le Département du Bas-Rhin et de gouvernance partagée. Il fera l'objet d'un suivi par l'ensemble des partenaires une à deux fois par an au sein d'un conseil de territoire d'action rassemblant les forces vives du territoire : exécutifs des Communes, des intercommunalités, opérateurs et associations, représentants de la Région et de l'Etat... tout acteur qui souhaite participer à cette réflexion collective et s'inscrire dans les ambitions du partenariat de projet.

Les enjeux prioritaires retenus pour le Territoire d'Action de l'Eurométropole sont les suivants :

- Promouvoir Strasbourg capitale européenne
- Répondre aux besoins de nature de tous les habitants
- Construire l'inclusion sociétale pour et avec les plus démunis
- Aménager des territoires connectés et attractifs, à énergie positive et développer l'emploi
- Assurer la réussite éducative et l'épanouissement des jeunes
- Adapter le territoire à l'avancée en âge
- Conforter, maintenir et pérenniser l'offre de services au public

Le conseil municipal est appelé à délibérer sur ce Contrat-cadre élaboré à l'échelle du territoire d'action de l'Eurométropole qui permet de valider les enjeux prioritaires du territoire et l'engagement à travailler ensemble.

Le conseil municipal

Après en avoir délibéré,

Vu le Code Général des collectivités locales ;

Vu la délibération du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 11 décembre 2017 ;

Vu le projet de contrat de développement territorial et humain du territoire d'action de l'Eurométropole ;

Considérant l'intérêt pour la commune/ l'Eurométropole de Strasbourg de s'engager dans la démarche proposée par le Département du Bas-Rhin

DECIDE

- D'approuver le contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'action de l'Eurométropole pour la période 2018-2021, tel que joint en annexe, dont les éléments essentiels sont les suivants :
 - les enjeux prioritaires du territoire d'action de l'Eurométropole;
 - les modalités de la gouvernance partagée du contrat et la co-construction des projets avec le Département du Bas-Rhin;
 - les interventions respectives des partenaires en faveur des enjeux prioritaires partagés.
- D'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à signer la convention correspondante
- De charger Monsieur le maire ou son représentant de mettre en œuvre la présente délibération

Par

17 voix pour
/ voix contre
/ abstention

2. EUROMETROPLE DE STRASBOURG – déclassement des délaissés de voirie RD 221

Un nouveau rond-point a été aménagé à Lipsheim sur la RD 221 à hauteur de la rue Baudelaire. En conséquence, des emprises de la rue Baudelaire et de la RD 221, situées au nord-est du rond-point et au droit de la RD 221, ont perdu toute fonction de circulation et sont inutiles à l'exploitation des voies.

Aussi, leur maintien dans le domaine public de voirie de l'Eurométropole génère des frais de gestion et d'entretien pour la collectivité qui ne se justifient pas.

Lesdites emprises de voirie peuvent dès lors être déclassées.

Une fois déclassées, elles pourront être valorisées.

En application des dispositions de l'article L.141-3 du Code de la voirie routière, ce déclassement n'est pas soumis à une enquête publique préalable, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

Aussi, la Commission permanente (Bureau) de l'Eurométropole de Strasbourg est invitée à se prononcer sur le déclassement du domaine public de voirie des délaissés de voirie constitués d'emprises d'une surface d'environ 375 m², parcelles sises rue Baudelaire et RD 221 à Lipsheim cadastrées section 21

n° 688 pour 14 m²

n° 749 pour 61 m²

n° 752 pour 34 m²

n° 859 pour 37 m²

n° 860 pour 5 m²

n° 861 pour 108 m²

n° 862 pour 101 m²

n° 864 pour 1 m² (RD 221)

n° 871 pour 5 m² (RD 221)

n° 876 pour 8 m² (RD 221)

n° 1053 pour 1 m² (RD 221)

Le Conseil Municipal

Vu la loi N° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale

Vu l'article 5211.57 du Code générale des Collectivités Territoriales

Oùï le rapport de Monsieur le Maire

Valide le projet de délibération de l'Eurométropole de Strasbourg concernant le déclassement de délaissés de voirie sis carrefour rue Baudelaire, RD 221, suite à l'aménagement d'un rond-point à Lipsheim ci-dessus détaillé

Par

17 voix pour
/ voix contre
/ abstention

3. PERSONNEL – Création de 6 postes d'adjoint technique – emplois saisonniers

En l'absence du personnel titulaire lors des congés d'été,
Vu les travaux multiples et variés concernant les espaces verts et fleuris, les travaux d'entretien des bâtiments, (peinture.....)
Vu l'impact bénéfique sur la population de Lipsheim suite aux travaux réalisés par les jeunes saisonniers

Le conseil municipal,

Ouï le rapport de Monsieur le Maire
Vu l'avis du conseil municipal réuni en commission plénière,
Après en avoir délibéré

Décide la création de 6 emplois d'agent d'entretien à temps complet en qualité de contractuel pour les mois de juin, juillet, août et septembre 2018. Chaque agent sera recruté pour une période de 3 semaines.
La durée hebdomadaire de service est fixée à 35 / 35^{ème}

La rémunération est fixée par référence à l'échelon 1 du grade d'adjoint technique, indice brut 347 – indice majoré 325

Les contrats d'engagement seront établis sur les bases de l'application de l'article 3 alinéa 2 de la loi du 26 janvier 1984 pour faire face à un besoin saisonnier, période maximale de 6 mois pendant une même période de 12 mois.

Par
17 voix pour
/ voix contre
/ abstention

4. BUDGET 2018 – Décisions modificatives imputation comptable

Dans le cadre du vote du budget primitif 2018 au mois de décembre dernier certaines décisions d'imputation nécessitent une modification

Le Conseil Municipal
Ouï le rapport de Monsieur le Maire
Vu le budget primitif 2018
Après en avoir délibéré

Décide de modifier les imputations comptables :

DECISION MODIFICATIVE N°01/2018

RECETTES

INVESTISSEMENT - Chapitre 001 - solde exécution Montant -253 110 €

RECETTES

INVESTISSEMENT - Article 021 - Virement de la sect de fonctionnement Montant 253 110 €

DEPENSES

INVESTISSEMENT - Chapitre 041 Article 2762 - Opération OPFI -
Créances sur transferts de droits à déduction TVA Montant 1000 €

INVESTISSEMENT - Chapitre 23 Article 2313 - Opération 104 -
Constructions Montant 1000 €

DECISION MODIFICATIVE N°02/2018

RECETTES

INVESTISSEMENT - Article 041 - Article 2313 - Opération OPFI -
Constructions Montant 1000 €

INVESTISSEMENT - Chapitre 27 Article 2762 - Opération OPFI -
Créances sur transferts de droits à déduction TVA Montant 1000 €

DECISION MODIFICATIVE N°03/2018

DEPENSES

FONCTIONNEMENT - Chapitre 65 Article 658 est complété en 65888 budget prévu 10000 €

RECETTES

FONCTIONNEMENT - Chapitre 75 Article 758 est complété en 7588 budget prévu 5500 €

Par

17 voix pour

/ voix contre

/ abstention

5. BUDGET 2018 – REPARTITION DES SUBVENTIONS

Lors du vote du budget primitif 2018 au mois de décembre dernier, a été évoqué le sujet des subventions aux associations locales. Une étude a été réalisée association par association par la commission du Conseil et les membres proposent l'attribution des subventions selon un tableau récapitulatif.

Le conseil municipal,

Vu l'avis du conseil municipal réuni en commission plénière,

Où les différents rapports de la commission Sport et loisirs

Approuve le versement des subventions ci-dessous :

OLYMPIC CLUB DE LIPSHEIM	7 550 €
ASSOCIATION FAMILIALE DE LIPSHEIM	4 000 €
MUSIQUE VOGESIA	8 600 €
MULTISPORTS	6 200 €
ASSOCIATION DE PECHE	800 €
APAL	800 €
ELLIPSE	700 €
LE CERCLE	450 €
LES VAILLANTS AINES	570 €
ASSOCIATION SOLIDARITE BURUNDI	600 €
SEL	300 €
Fête du Village (organisateur 2018 O.C.L.)	1 430 €

Dépenses à imputer sur le budget communal compte 6574

Par

15 voix pour

G.SUPPER a rejoint la séance et participe au vote

/ voix contre

3 abstentions (A.CUTONE-G.SUPPER-JC SOULE)

6. EMS PLU – intégration des 5 Communes de la COMCOM des Châteaux

Par délibération du 3 mars 2017, l'Eurométropole de Strasbourg a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme, lui-même approuvé le 16 décembre 2016.

Cette procédure de révision résulte de la fusion par intégration entre l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté de Communes Les Châteaux. Ainsi, au 1er janvier 2017, l'Eurométropole compte cinq nouvelles communes : Achenheim, Breuschwickersheim, Hangenbieten, Kolbsheim, et Osthoffen.

La révision du Plan Local d'Urbanisme vise à étendre le dispositif règlementaire du PLU à l'intégralité du territoire, sur les 33 communes composant l'Eurométropole.

Tel qu'énoncé par la délibération du 3 mars 2017, l'intégration des anciennes communes de la Communauté de Communes Les Châteaux au sein du PLU ne modifie pas les orientations fondamentales du PLU. Les objectifs du PLU, définis par la délibération du 27 mai 2011, et repris par celle du 3 mars 2017, sont confirmés.

En date du 15 décembre 2016, la Communauté de Communes Les Châteaux a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de son PLU intercommunal. Ces orientations, rappelées ci-dessous, sont en adéquation avec les objectifs du PLU de l'Eurométropole :

- Permettre à tous de se loger ;
- Maintenir le niveau d'emploi et d'équipement du territoire ;
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture ;
- Valoriser les espaces naturels et agricoles ;
- Tenir compte du patrimoine local ;
- Réduire la consommation foncière.

Les orientations générales du PADD s'appuient sur un diagnostic du territoire ayant fait apparaître les enjeux suivants :

- un enjeu d'attractivité du territoire ;
- un enjeu d'équité sociale et territoriale ;
- un enjeu d'anticipation des alternatives énergétiques et de la place de la nature dans la société ;
- un enjeu de prise en compte de l'évolution des modes de vie, des temps de la vie donc de la ville.

Les enjeux évoqués ci-dessus, ainsi que les orientations prises par l'ancienne Communauté de Communes Les Châteaux, visent à assurer au territoire de l'Eurométropole un développement métropolitain à taille humaine, solidaire et riche de ses valeurs locales.

Pour ce faire, le PADD est porté par trois grandes orientations transversales, indissociables les unes des autres et avec des objectifs convergents :

Une métropole attractive, d'influence européenne et rhénane : capitale régionale et forte de son statut européen, Strasbourg doit, comme toutes les grandes villes françaises, conforter son positionnement métropolitain. Afin d'asseoir durablement sa place dans les dynamiques territoriales au sein desquelles elle s'inscrit, l'Eurométropole se doit de renforcer son attractivité économique et résidentielle, d'attirer aussi bien des entreprises que des hommes.

- Renforcer l'attractivité régionale et internationale de l'agglomération ;
- Incrire le développement du territoire dans un bassin de vie plus large et transfrontalier ;
- Renforcer l'attractivité résidentielle et répondre aux évolutions des modes de vie.

Une métropole des proximités : construire une métropole attractive, ouverte sur le monde et qui veuille aussi rester humaine, ne peut se faire sans répondre aux attentes légitimes de ses habitants, dont l'aspiration première est de pouvoir disposer d'un cadre de vie agréable et de qualité.

Cette métropole des proximités devra répondre aux besoins de logement, de mobilité, d'accès à l'emploi et de services du quotidien, tout en préservant des espaces de respiration, nature en ville et espaces publics de qualité.

- Proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous ;
- Améliorer la qualité de vie et l'offre de services ;
- S'enrichir de l'identité des territoires ;
- Donner toute leur place aux espaces naturels et constituer la trame verte et bleue.

Une métropole durable : une métropole attractive et de proximités ne peut se concevoir sans la prise en compte et l'intégration des objectifs de développement durable.

La métropole durable nécessite donc d'anticiper la raréfaction des énergies fossiles, de prendre en compte l'évolution des modes de vie et de maîtriser la consommation foncière, au bénéfice des espaces agricoles et naturels.

- Préparer le territoire à une société post-carbone ;
- Donner toute sa place à l'agriculture ;
- Développer le territoire en maîtrisant l'étalement urbain et la consommation foncière.

Enfin, le projet s'appuie sur trois thèmes transversaux qui guident le développement durable du territoire métropolitain :

La trame verte et bleue, qui est considérée comme l'armature structurante de l'urbanisation, de la valorisation des espaces naturels et agricoles et d'un cadre de vie de qualité pour les habitants.

La trame des transports en commun et des modes actifs, qui permet la mobilité de la proximité tout comme la grande accessibilité du territoire métropolitain.

La trame sociale enfin, qui se caractérise par la prise en compte des besoins actuels et futurs des habitants et des usagers en termes de services, d'équipements, d'emplois. Le renforcement des centralités urbaines permet de répondre aux attentes des habitants et usagers de l'Eurométropole.

Tout en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine, la territorialisation du projet, traduisant une ambition métropolitaine où chacun, chaque entité du territoire, trouve sa place et se reconnaît, propose une organisation de l'armature urbaine qui se caractérise ainsi :

Un cœur métropolitain et les communes de l'espace aggloméré, qui ont un rôle d'accueil des grandes fonctions métropolitaines et des grands équipements intercommunaux ou d'agglomération pour les habitants.

Des communes qui participent au développement métropolitain :

- Chaque commune conserve la possibilité de se développer en fonction du projet de territoire métropolitain, et de ses besoins et capacités propres ;
- Certaines communes (en-dehors du cœur métropolitain et des communes de première couronne) peuvent constituer, au regard de plusieurs critères, des communes d'appui qui, grâce à leurs équipements, services et emplois de proximité, peuvent rayonner sur plusieurs communes et subvenir à leurs besoins ;
- La qualité urbaine des communes de l'Eurométropole, avec la présence d'espaces naturels et agricoles, la proximité avec les grands services d'agglomération, contribue à offrir un cadre de vie de qualité pour de nouveaux habitants (ou habitants actuels recherchant une nouvelle offre en logements).

En application de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, un débat portant sur les orientations générales du PADD, décrite ci-avant, doit avoir lieu au sein des 33 Conseils municipaux des communes de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'en Conseil d'Eurométropole.

Il appartient à présent au Conseil Municipal de débattre de ces orientations générales.
Les conseillers municipaux après débat prennent acte de ces orientations

7. Prévention des coulées d'eau boueuses, acceptation du transfert à l'Eurométropole de Strasbourg de la compétence « maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols »

Le phénomène de coulées d'eaux boueuses apparaît habituellement lors de forts épisodes pluvieux sur des terres agricoles en pente, fraîchement travaillées et sans végétation, sur lesquelles des particules fines de terre sont facilement mobilisables et entraînées vers l'aval par le phénomène de ruissellement.

Ces conditions sont habituellement réunies au printemps, au moment du travail du sol avant semis.

L'augmentation du nombre d'épisodes de coulées d'eaux boueuses ces dernières années est liée à plusieurs phénomènes :

- Le changement climatique qui a pour conséquence
 - d'augmenter le nombre des orages au printemps, période la plus critique pour les coulées d'eaux boueuses et
 - une augmentation de leur intensité sur une courte durée, ce qui aggrave le phénomène de ruissellement
- Le changement des pratiques agricoles
 - avec l'augmentation des semis de printemps (maïs, betteraves, céréales de printemps, tabac...)
 - et la diminution des surfaces enherbées en raison de la raréfaction du nombre d'éleveurs
- La destruction des haies, en particulier lors des opérations de remembrement

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, 14 communes ont déjà été touchées par les coulées d'eaux boueuses à des degrés variés, toutes situées sur le flanc ouest du territoire.

Le phénomène de ruissellement et de coulées d'eaux boueuses peut avoir des conséquences graves sur les biens des personnes et engendre l'engorgement des réseaux d'assainissement. Par ailleurs, il contribue à alimenter les cours d'eau et accélère la montée des eaux lors des crues. Certaines communes ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle.

C'est la raison pour laquelle, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, au titre de la solidarité entre communes, a approuvé, par délibération du 22 décembre 2017, le transfert à l'Eurométropole de la compétence prévue à l'alinéa 4° de l'article L.211-7 du code de l'environnement : « maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols », compétence complémentaire et non obligatoire de la GEMAPI, pour lutter contre ce phénomène.

Il est rappelé que les rubriques obligatoires de la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) qui font l'objet d'un transfert direct par la loi à l'Eurométropole de Strasbourg prendront effet au 1er janvier 2018. Elles comprendront uniquement les rubriques 1°, 2°, 5° et 8° en vertu du futur I bis de l'article L 211-7 du code de l'environnement.

Pour être effective, la prise de compétence facultative de l'alinéa 4° de l'article L211-7 doit donner lieu à un transfert de compétence des communes à l'Eurométropole conformément aux dispositions de l'article L 5211-17 du code général des collectivités territoriales

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil municipal

Vu le Code de l'environnement, notamment son article L 211-7,4°

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L5211-17

après en avoir délibéré

approuve le transfert à l'Eurométropole de Strasbourg de la compétence « maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols » prévu à l'alinéa 4° de l'article 211-7 du code de l'Environnement

Par

19 voix pour

voix contre

abstention

L.BAHY a rejoint la séance et participe au vote

8. Crèche – Modification du contrat bail

Le conseil municipal a autorisé le maire à signer le projet de contrat de bail en date du 21 novembre 2017 concernant la mise à disposition du bâtiment « la Grange » sise 8 rue de l' Andlau à Lipsheim en vue de l'installation d'un accueil de jeunes enfants.

En raison des retards liés au financement de cette opération et autres accords, il est proposé de décaler la date d'entrée dans les locaux.

Le conseil municipal,

Vu l'avis du conseil municipal réuni en commission plénière,

Approuve le nouveau projet de contrat de bail présenté par Madame SCHLEICH

Autorise le maire ou son représentant à signer ce projet de contrat.

Par

17 voix pour

/ voix contre

2 abstentions (A.CUTONE-JP RAYNAUD)

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés,

La Commune de Lipsheim dont le siège est en mairie de Lipsheim Place du général Leclerc 67640 Lipsheim
Représentée aux présentes par :

René Schaal, agissant en qualité de Maire, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil municipal du 20 février 2018

Dénommée dans le présent acte "LE BAILLEUR"

Et

La Société par Action Simplifiée Unipersonnelle (**S.A.S.U**) au Capital de 1000,00 € dénommée « **La Grange de Lipsheim** » **SIRET sous numéro : 834 835 845 00019**
Représentée par Madame Julie SCHLEICH, en sa qualité de Président ayant tout pouvoir des statuts et de la loi, née le 16 Août 1990 à Strasbourg, célibataire non pacsée - Domiciliée 8 rue de l'Andlau à 67640 LIPSHEIM

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le BAILLEUR loue au PRENEUR le Local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux articles L.145-1 et suivants du code de commerce et aux textes pris pour leur application.

I – DÉSIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

I-a Désignation :

Par les présentes, le BAILLEUR donne en location au PRENEUR les locaux désignés ci-après :

- Un bâtiment appelé « la Grange » situé 8 rue de l'Andlau à 67640 LIPSHEIM sur une parcelle cadastrée section 1 n° 21 d'une surface de 7.30 ares
- Ce bâtiment ne sera occupé que partiellement par « Le Preneur » selon détail ci-dessous
 - o RDC
 - grande salle d'une surface d'environ 73.50 m²
 - petite salle d'une surface d'environ 39.40 m²
 - local d'une surface d'environ 6 m²
 - bloc sanitaire d'une surface d'environ 9.40 m²
 - o escalier montant à l'étage
 - o 1 étage
 - Local A d'une surface d'environ 8.60 m²
 - Local B d'une surface d'environ 19.70 m²

Ce local ne comporte pas, à titre accessoire, de pièce affectée à un usage d'habitation.

Le PRENEUR déclare bien connaître le local et l'avoir vu et visité, et l'accepter sans qu'il soit nécessaire de le désigner plus précisément. Le PRENEUR déclare ainsi accepter le local dans l'état où il se trouve.

Le Local ne fait pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété.

I-b Equipements :

- Chauffage électrique individuel
- Eau chaude par ballon électrique

I-c Destination des locaux :

Le Local loué devra être affecté à l'usage commercial ci-après désigné, à l'exclusion de tout autre :

Accueil de jeunes enfants (code APE 8891A)

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle sus indiquée.

II – ETAT DE LIEUX – REMISE DES CLES

II-a Etat des lieux :

Un état des lieux du Local sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

II-b Remise des clés :

Le BAILLEUR remettra au PRENEUR les trois (3) clés donnant accès auxdits locaux ainsi que les clés internes.

III - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives commençant à compter du **1^{er} mars 2018**

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L145-1 du code de commerce :

- le PRENEUR aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration **d'une période triennale** ;
- le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 et L.145-21 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une restauration immobilière.

IV - LOYER – TVA - DÉPÔT DE GARANTIE

IV-a Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges d'un montant de 16.320 € (Seize mille trois cent vingt euros)

Ce loyer n'est pas soumis au régime de la TVA

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable trimestriellement à terme échu, soit un montant de 4080 € (Quatre mille quatre-vingt euros).

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer est payable pour le compte de la commune de LIPSHEIM à la trésorerie d'Illkirch Graffenstaden 12 rue du Rhône 67089 STRASBOURG CEDEX, par virement et le Bailleur transmet un RIB ce jour.

Période transitoire

Une franchise de loyer de 3 (trois) mois de loyers hors charges est concédée au PRENEUR afin qu'il puisse réaliser les travaux d'aménagement liés à l'activité professionnelle prévue dans lesdits locaux.

Pour 2018, le premier paiement de loyer sera à réaliser au 30 septembre 2018, par exception soit au montant de 5440 €, puis par échéance trimestrielle (31/12 – 31/03 – 30/06 – 30/09).

IV-b Dépôt de garantie :

Le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR sur le compte de la Trésorerie d'Illkirch, à titre de dépôt de garantie, la somme de **1360,00 €** (mille trois cent soixante euros) soit l'équivalent d'un mois de loyer hors charges du présent bail.

À l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre des loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques

V - RÉVISION DU LOYER - INDEXATION

Le loyer sera révisé selon les modalités suivantes :

- Indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail, sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.
- Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.
- Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui **du 3^{ème} trimestre 2017** : 110,78 parut le 19/12/2017. En conséquence, pour chaque année à compter du 1^{er} mars 2019, le loyer hors taxe sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :
 - le loyer de base mensuel, soit 1 360,00€ hors charges
 - l'indice de base indiqué ci-dessus, soit 110,78
 - le montant du nouvel indice.

VI – IMPÔTS ET TAXES

Le PRENEUR acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

VII – CHARGES

Le loyer s'entend hors charges.

Le PRENEUR acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet

En sus du loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, y compris les impôts fonciers
- les taxes municipales et intercommunales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les taxes locatives,.....

Le PRENEUR ne sera pas tenu de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux travaux relevant de la vétusté et aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et aux frais de ravalement.

VIII – ETAT DES BIENS LOUES

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures.

Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

IX – ENTRETIEN – TRAVAUX - REPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes :

Que LE PRENEUR s'oblige à fidèlement exécuter les travaux, entretiens et réparations nécessaires et obligatoires, à peine de tous dépens et dommages-intérêts voire même de la résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

IX-a Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le BAILLEUR conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

IX-b Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, le PRENEUR devra entretenir le Local en bon état d'entretien et de réparations quelle qu'en soit l'importance, y compris l'entretien des espaces extérieurs.

Le PRENEUR souffrira pendant toute la durée du présent bail l'exécution dans le Local ou dans l'immeuble dont il dépend tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaires par le BAILLEUR. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer le Local. Pour cela, il devra prévenir le BAILLEUR, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toute dégradation qui surviendrait dans le Local et qui rendrait nécessaire l'intervention du BAILLEUR pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quelle qu'en soit la nature.

Le PRENEUR s'engage à effectuer dans le Local les travaux de mise aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail.

En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le PRENEUR en supportera les réparations, y compris celles visées à l'article 606 du Code civil qui en découleraient et de ce fait seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le BAILLEUR. Il aura à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

À l'expiration du bail, le PRENEUR rendra le Local en bon état de réparation et d'entretien.

IX-c Aménagement du Local par le Preneur :

Le PRENEUR n'effectuera aucuns travaux de transformation ou de changement de destination du Local sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du BAILLEUR.

En cas d'accord du BAILLEUR, LE PRENEUR devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au BAILLEUR, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du PRENEUR du fait que ce dernier ait sa liberté de choix de l'intervenant,. Bien entendu une assurance dommages-ouvrage devra être souscrite et présentée lorsque la nature des travaux l'exige.

Le PRENEUR aura le droit, dans le respect des lois en vigueur d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ses aménagements.

Lors de la restitution des biens, le PRENEUR devra remettre en parfait état la façade commerciale afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par le PRENEUR resteront en fin de bail la propriété du BAILLEUR sans que le PRENEUR ne puisse demander d'indemnité. Le BAILLEUR pourra s'il le souhaite demander la remise du Local dans l'état initial où l'a trouvé le PRENEUR au début du présent bail sauf dans le cas où le Bailleur aura expressément autorisé les travaux au PRENEUR, comme ceux initiés à l'entrée dans les locaux et opérés dans les règles de l'art comme cela a été convenu précédemment.

IX-d Autres conditions

Le PRENEUR s'engage à :

- jouir du Local conformément à sa destination et « en bon père de famille »,
- tenir constamment garni ledit Local de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et en valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail,
- ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance au voisinage et n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs
- satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la commune, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans le Local, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an.

Servitude : Le bailleur ayant déjà conservé une partie du bâtiment à titre de réserve, il sera dans son droit de demander l'accès auprès du locataire. Etant donné l'activité du locataire, le bailleur veillera à prévenir le locataire au moins 24 heures à l'avance et y accèdera en dehors des horaires d'activité dudit locataire. Les horaires sont généralement de 8h00 à 19h00 du lundi au vendredi.

Si de nouvelles dispositions devraient être mises en place, le locataire en avisera immédiatement le bailleur.

En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congé délivré, le PRENEUR devra laisser visiter les biens loués après avis de passage par le BAILLEUR.

Le financement des travaux, dont le montant a déjà été transmis à la mairie, devra être obtenu au plus tard dans le mois suivant la signature des présentes à date exacte, dans le cas de non-respect de cette condition le bail serait purement annulé et le Locataire ne pourrait demander aucune indemnité des dépenses déjà effectuées pour le local.

X - ASSURANCES

Le PRENEUR aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble du BAILLEUR, tous les aménagements apportés par le PRENEUR au Local, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours des voisins et également sa responsabilité civile envers tous tiers.

La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre le BAILLEUR, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci.

XI – RESPONSABILITES ET RECOURS

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le Local. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, et de manière plus générale de tous les équipements propres au Local,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,
- en cas d'accidents survenant dans le Local ou du fait du Local, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché pour cela.

De plus, le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés au Local par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés au profit de l'administration ou de l'organisme expropriant.

XII – SOUS LOCATION ET CESSION DE DROIT AU BAIL

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition du Local au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, est interdite.

Sous-location :

Cependant, le PRENEUR pourra sous-louer, tout ou parties du Local, à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, à la condition d'obtenir préalablement et par écrit l'agrément du BAILLEUR.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il devra avoir reçue au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au BAILLEUR en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Il est précisé toutefois que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du BAILLEUR.

Cession :

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR. Le BAILLEUR devra pour cela être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

La convocation devra être reçue par le BAILLEUR au moins quinze jours avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR du projet d'acte de cession.

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé sans sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

XIII – NON-CONCURRENCE

Le présent bail ne comporte pas de clause de non-concurrence

XIV – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, pendant la durée du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ou ayant droits du preneur, et, le cas échéant, entre ces mêmes héritiers et le ou les survivants des preneurs, pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

XV – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou à défaut de l'exécution d'une seule condition des conditions du présent bail, le Bailleur aura sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire restée sans effet durant ce délai, la possibilité de résilier de plein droit le bail ci-présent.

Si bon semble au BAILLEUR, suite à la mise en résiliation de plein droit du présent contrat, il pourra requérir à l'expulsion du PRENEUR pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

XVI – FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant les Locaux vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le PRENEUR puisse prétendre à quelque indemnité de la part du BAILLEUR.

XVII – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

XVIII – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, le BAILLEUR élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au PRENEUR sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais.

Le PRENEUR déclare élire domicile à l'adresse du Local.

IX – ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

- Etat des lieux
- Plan du Local
- Plan cadastral et situation
- Le diagnostic de performance énergétique
- Constat de risque d'exposition au plomb
- Dossier technique amiante
- Etat des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques

Fait à Lipsheim en 4 exemplaires, le

Pour la Commune de Lipsheim
René Schaal
Maire de Lipsheim

« La Grange de Lipsheim » SASU
Julie Schleich

René SCHAAL

Daniel HIPP

Jean-Pierre RAYNAUD

Gisèle KAERLE

Isabelle REHM

Jean HOLTZMANN

François FISCHER

Sandra LOBSTEIN

Catherine OTT

Gérard MULLER

Armando CUTONE

Jean-Claude SOULE

Laïla BAHY

Géraldine SUPPER

Jean-Charles BUFFENOIR

Séverine ZIMMERMANN

Christine CATALLI

Daniel ZIARKOWSKI

Eric FINCK

Mention affichage :

Le Maire soussigné constate que le compte-rendu de la séance du comprenant toutes les délibérations prises par le Conseil Municipal au cours de cette séance, a été affiché par extrait le _____, conformément aux prescriptions de l'article L 2121-25 du Code des Communes.

Signature :